

Bestemmingsplan

**Kwalitatief Sturen Op
Appartementen 2022**

Status: Vastgesteld

Kwalitatief sturen op appartementen 2022

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	4
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader	7
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	8
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	9
4.1 Indeling planregels	9
4.2 Artikelsgewijze toelichting	9
4.3 Handhaving	20
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	21
Regels	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	26
Artikel 3 Reikwijdte	27
Hoofdstuk 2 Algemene regels	28
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 5 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 6 Algemene procedureregels	32
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 7 Overgangsrecht	33
Artikel 8 Slotregel	34

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

In haar vergadering van 30 september 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" vastgesteld. Dit plan had tot doel om mede invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsambities om talenten en andere voor de sociaal-economische structuur van Enschede belangrijke doelgroepen voor de stad te behouden en het verder groeien van Enschede vanuit het hart. Deze beleidsambities zijn vastgelegd in de Woonvisie uit 2019. Om ruimtelijk sturing te kunnen geven aan die beleidsambities was het noodzakelijk om kwalitatief te sturen op de realisatie van nieuwe appartementen. Doel was dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Dit doel wordt overigens nog altijd nagestreefd. Het bestemmingsplan was voorafgegaan door een voorbereidingsbesluit dat het realiseren van nieuwe appartementen alleen nog mogelijk maakt wanneer wordt voldaan aan de daarvoor in de regels bij het voorbereidingsbesluit opgenomen kwalitatieve criteria.

Inmiddels is het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" een aantal jaren toetsingskader voor inkomende aanvragen. Daarbij is gebleken dat dit toetsingskader geactualiseerd dient te worden. Er zijn initiatieven denkbaar die wenselijk zijn, maar waaraan op grond van de huidige regeling niet meegewerkt kan worden. Anderzijds blijkt het huidige toetsingskader toch nog ruimte te bieden aan ontwikkelingen die niet voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In dit plan wordt beter omschreven wat de gemeente vraagt van het kwaliteitsniveau en anderzijds worden er ook op details wijzigingen doorgevoerd die beleidsmatig wenselijk zijn.

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" is een actualisatie van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" uit 2019. Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamd 'paraplubestemmingsplan'. Dat betekent dat de hierin gestelde planologische regeling een aanvullende dan wel afwijkende werking heeft op de geldende bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen blijven voor het overige gewoon ongewijzigd van kracht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" heeft betrekking op het gehele stedelijke gebied van de gemeente Enschede, met uitzondering van een aantal ontwikkelingen die (gedeeltelijk) zien op de realisatie van appartementen waarvoor geldt dat de regeling als opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan de realisatie van die ontwikkelingen kan doorkruisen doordat het toetsingskader voor appartementen zal wijzigen. De bestemmingsplannen voor deze ontwikkelingen kunnen geheel onherroepelijk zijn (waarbij de ontwikkeling nog niet geheel is gerealiseerd) of nog in procedure zijn. Deze ontwikkelingen vallen buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn de onherroepelijke bestemmingsplannen voor het Ledeboterrein (voor zover daar appartementen zijn toegestaan) of voor het parkeerterrein van de voormalige Polaroid-fabriek.

1.3 Geldende juridische regelingen

Zoals hiervoor al aangegeven, is het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 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 "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" zijn ofwel een aanvulling op de regels van de geldende bestemmingsplannen dan wel een vervanging van de daarin opgenomen bouw- en gebruiksregels voor het realiseren en gebruiken van appartementen.

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).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

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 "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" zijn een groot aantal

wijk- en dorpsraden actief. Deze zijn niet vooraf gevraagd om advies uit te brengen over het bestemmingsplan. Van de adviesvraag aan de wijkraden is afgezien omdat het bestemmingsplan voor het gehele stedelijke gebied geldt en daarmee de belangen van één of meer afzonderlijke wijken overstijgt. Daarnaast is het bestemmingsplan een actualisatie op technische details van het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'. Diverse wijkraden waren mede vragende partij voor de in dat bestemmingsplan gestelde regels voor het kwalitatief sturen op de toevoeging van nieuwe appartementen.

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 "Kwalitatief sturen op appartementen 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 het plegen van vooroverleg niet noodzakelijk.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" in voorbereiding te nemen op 2 maart 2022 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. 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 de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 6 april 2022 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad. In het Gemeenteblad was daarbij helaas sprake van de vermelding van het verkeerde identificatienummer van het plan. Het plan was wel gewoon in te zien op de landelijke voorziening. De publicatie in "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede waren wel voorzien van het juiste nummer. Op 11 april 2022 heeft rectificatie plaatsgevonden in het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is er 1 zienswijze ontvangen door de gemeenteraad. Van de ingekomen zienswijze en 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 Ruimtelijk beleidskader

Enschede staat voor een grote opgave als het gaat om het vasthouden van talent, met name afgestudeerden. Dit is een prominent punt in de begroting en Woonvisie. Uiteraard speelt bij het vasthouden van talent meer dan wonen, maar het aanbieden van de juiste woning op de juiste plek is een belangrijke randvoorwaarde. Agglomeratiekracht is hierbij een belangrijke waarde. Daarom moeten we vooral appartementen toevoegen in een beperkt gebied rond de belangrijkste voorzieningen van de binnenstad. Ook qua segment moet meer gekeken worden naar middenhuur, omdat dit aansluit bij de behoefte en mogelijkheden van de doelgroep. We werken daarom in de woonvisie met 'het gebied voor hoogstedelijk wonen'. Binnen het gebied voor hoogstedelijk wonen wordt gestuurd op het segment (vanaf middenhuur) en zijn kwalitatieve kaders opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de verschillende subgroepen van talent allen goed worden bediend met een verscheidenheid aan verschillende urbane woningtypes. Het gebied voor hoogstedelijk wonen omvat de binnenstad en de schil daar rondom, waarbij de belangrijkste voorzieningen die daar aanwezig zijn nooit meer dan 5 minuten lopen zijn. Daarnaast zijn er een aantal specifieke plekken in de stad aangewezen, die ook een goed woonmilieu voor appartementen bieden. Ook hierbij spelen stedenbouwkundige criteria de hoofdrol, maar ook doorstromingsmogelijkheden binnen wijken spelen een rol. Met projecten als Centrumkwadraat geven we zelf ook invulling aan het realiseren van dit stedelijke milieu.

Naast ruimte voor het bouwen van goede appartementen, willen we tegelijkertijd voorkomen dat laagwaardige appartementen gerealiseerd worden, die een bedreiging kunnen vormen voor een goed woon- en leefklimaat. Het gaat om het verbouwen van bestaande woningen tot kleine appartementen, of het transformeren van voormalige bedrijfs- en winkelruimte. We zien dat in dit soort situaties kwetsbare mensen gehuisvest worden, terwijl de woningcorporaties voor deze groepen woningen beschikbaar hebben. Ook zijn deze woningen vanwege hun gebrek aan gebruikskwaliteit en slechte ruimtelijke inpassing niet toekomstbestendig. Door hogere eisen te stellen aan de locatie en de kwaliteit van nieuwe appartementen, bewerkstelligen we ook dat het niet meer mogelijk is laagwaardige appartementen te realiseren.

Binnen het gebied voor hoogstedelijk wonen

Uitgangspunt is dat we (hoog)stedelijke woonvormen zoals appartementen en studio's alleen nog willen toestaan binnen het gebied voor hoogstedelijk wonen, mits wordt voldaan aan de hierna genoemde randvoorwaarden:

- het betreft appartementen voor middenhuur;
- het minimum gebruiksoppervlak bedraagt 50 m²;
- nieuwe appartementen zijn niet toegestaan in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Buiten het gebied voor hoogstedelijk wonen

Buiten het gebied voor hoogstedelijk wonen kunnen nieuwe appartementen alleen nog worden toegevoegd in de vorm van wonen boven winkels en/of andere commerciële dan wel maatschappelijke, culturele of recreatieve ruimten in de hierna genoemde gebieden:

- in het kernwinkelgebied Glanerbrug (hiermee wordt het gebied bedoeld van de Gronausestraat begrensd door de Nieuw Frieslandstraat en de Abel Tasmanstraat enerzijds en de Kerkstraat en de Tolstraat anderzijds);
- aan de Hengelsestraat, die zijn gelegen tussen de Westerstraat en de Wagelerstraat en waarvan de hoofdtoegang is gesitueerd aan de Hengelsestraat;
- aan de Singels;
- aan één of meer van de hierna genoemde invalswegen / radialen in het gebied binnen de Singels: Emmastraat, Lipperkerkstraat, Oldenzaalsestraat, Deurningerstraat, Haaksbergerstraat en Kuipersdijk;
- aan de Beckumerstraat in Boekelo, tussen de spoorlijn en de Smaragdstraat / Meester De Wolfstraat;
- de ontwikkeling van appartementen op het perceel kadastraal bekend als zijnde gemeente Enschede, sectie K nummer 3650.

Buiten het gebied voor hoogstedelijk wonen geldt dat middeldure huur niet verplicht is maar dat nieuwe appartementen wel van vergelijkbare kwaliteit moeten zijn. Omdat te borgen, zijn een aantal eisen opgenomen ten aanzien van appartementen binnen dit gebied. Het minimum gebruiksoppervlak bedraagt hier 75 m², de appartementen dienen een eigen of gedeelde voordeur te hebben die rechtstreeks vanaf de straat toegankelijk is en ook hier geldt dat geen nieuwe appartementen zijn toegestaan in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

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.

Aangezien het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" alleen aanvullingen en/of afwijkingen bevat op de bouw- en gebruiksregels in de geldende bestemmingsplannen ten aanzien van het soort woningen dat kan worden gebouwd maar verder geen consequenties heeft voor het te bebouwen of te gebruiken oppervlak of de te realiseren bouwmassa dat mogelijk is op grond van de geldende bestemmingsplannen kan een toetsing aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding 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. In paragraaf 4.2 zal de inhoud van de planregels op een aantal punten meer in detail worden toegelicht.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

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

Omdat het hier een paraplubestemmingsplan betreft zijn er geen bestemmingsregels opgenomen. Inhoudelijk bevat het bestemmingsplan alleen twee gebiedsaanduidingen, welke vallen onder de algemene aanduidingsregels. In de volgende paragraaf zal inhoudelijk dieper op de regeling worden ingegaan.

4.2 Artikelsgewijze toelichting

De in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen regeling kan complex overkomen. Daarom is er in het voorliggend bestemmingsplan gebruik gemaakt van de artikelsgewijze toelichting zoals die straks ook onder de Omgevingswet verplicht wordt. Op die wijze kunnen details van de regeling worden toegelicht zodat de regeling makkelijker te begrijpen wordt.

4.2.1 Begrippen

De in het plan opgenomen begrippen hebben tot doel om eenduidig toe te lichten hoe bepaalde woorden of termen uitgelegd dienen te worden bij het gebruiken van het bestemmingsplan. Daarbij wordt, indien mogelijk, aangesloten bij al gebruikte wettelijke definities. Is dat niet mogelijk, dan voorziet het bestemmingsplan zelf in een uitleg van het begrip.

Plan

De definitie van het begrip plan is voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, een verplicht onderdeel van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De definitie geeft aan wat in de regels onder het plan wordt verstaan, te weten het voorliggend bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022 met het unieke identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00244-0003 van de gemeente Enschede.

Bestemmingsplan

De definitie van het begrip bestemmingsplan is voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, een verplicht onderdeel van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Deze definitie licht toe wat precies verstaan wordt onder het begrip bestemmingsplan.

Appartement

De definitie van een appartement is opgenomen omdat een appartement een bijzondere verschijningsvorm is van een woning of een zelfstandige wooneenheid. In de regels wordt gestuurd op een bepaald type appartement, dus kent het begrip appartement een specifieke onderverdeling, te weten;

1. appartementen gelegen boven een andere functie dan wonen (artikel 1.3 onder a). Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan appartementen boven winkels die zich langs een aantal radialen in de gemeente Enschede bevinden;
2. in een gebouw met meerdere appartementen waarbij elk appartement uitsluitend bereikbaar is via een gemeenschappelijke ruimte tussen de ingang van het gebouw en de voordeuren van de appartementen (artikel 1.3 onder b). Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een appartementencomplex met een gezamenlijke entree (hoek Weegschaalstraat - Johan Wijnoltstraat) of zogeheten duplexwoningen (aan de Schultenhofstraat);
3. in een gebouw met meerdere appartementen waarbij elk appartement zijn eigen voordeur op straatniveau heeft (artikel 1.3 onder c). Daarbij valt te denken aan de zogeheten beneden-bovenwoningen langs de Zuiderspoorstraat 57-75, waarbij elk appartement zijn eigen voordeur op straatniveau heeft.

Appartementen als bedoeld onder 1 zijn in feite een verbijzondering van de andere categorieën onder 2 en 3. De verbijzondering zit hem in het gebruik van de begane grond die onder a een ander gebruik van wonen moet zijn. Dat geldt niet voor de beide andere categorieën. Hierdoor kan het zo zijn dat een appartement zowel onder 1 valt (dus artikel 1.3 onder a), als onder 2 (artikel 1.3 onder b) of 3 (artikel 1.3 onder c). Een voorbeeld daarvan is een gebouw met meerdere appartementen met een gezamenlijke voordeur waarbij op de begane grond een winkel aanwezig is. Dit voorbeeld valt zowel binnen de definitie onder 1 als onder 2.

Vanwege het onderscheid tussen 2 en 3 (het verschil in ontsluiting), kan het niet voorkomen dat een appartement onder alle drie de categorieën valt.

Bestaande bebouwing

Deze definitie is opgenomen om eenduidig vast te leggen wanneer er sprake is van bestaande bebouwing in dit bestemmingsplan. Het moet daarbij gaan om permanente gebouwen en/of bouwwerken die al aanwezig waren of gebouwd mochten worden op grond van een omgevingsvergunning die verleend was voordat het voorliggende bestemmingsplan in werking trad. Uiteraard moet het bij de al aanwezige bebouwing gaan om bebouwing die legaal is gebouwd.

Bouwen

De definitie van het begrip bouwen is gebaseerd op de definitie die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan het begrip geeft in artikel 1.1, eerste lid. Deze definitie wordt al geruime tijd gehanteerd en zit gelijklopend ook in de Omgevingswet in onderdeel A van de bijlage bij artikel 1.1 van deze wet.

Gemeenschappelijke verkeersruimte

Voor de definitie van het begrip wordt aangesloten bij de definitie die het Bouwbesluit 2012 geeft voor een verkeersruimte, zij het dat een gemeenschappelijke verkeersruimte uiteraard gemeenschappelijk dient te zijn, te weten ten behoeve van meerdere appartementen gebruikt wordt. Een gemeenschappelijke verkeersruimte is opgenomen om bij de onderverdeling in het begrip appartement een onderscheid te kunnen maken tussen gebouwen met meerdere appartementen die wel of geen gezamenlijke verkeersruimte (een gemeenschappelijke entree ruimte of hal waar de brievenbussen zich bevinden) hebben. Ook komt het begrip terug bij de definitie van een woning / zelfstandige wooneenheid waarbij expliciet wordt aangegeven dat alle voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) onderling bereikbaar moeten zijn zonder dat daarvoor eerst een gemeenschappelijke verkeersruimte betreden moet worden.

Grondgebonden appartement

Dit begrip is opgenomen doordat bij nieuwe ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld langs de Houthavenkade in Amsterdam) soms de wens is om innovatieve woningconcepten te realiseren. De formulering van het begrip maakt het mogelijk om ook appartementen te realiseren die hun voordeur hebben aan een verhoogde buitenruimte, bijvoorbeeld een tuin op het dak van een overdekte parkeerplaats. Door het opnemen van dit begrip is het ook mogelijk om aanvullende bouw- en gebruiksregels aan dergelijke nieuwe concepten te stellen. Een appartement boven een andere woning of andere functie die de voordeur aan de openbare weg heeft, is ook een grondgebonden appartement.

Kamerverhuurpand

Naast het voorliggende plan heeft de gemeente Enschede ook een parapluplan dat ziet op onzelfstandige bewoning. Om een duidelijk onderscheid tussen appartementen en kamerverhuur op te nemen in het plan en daarmee duidelijkheid te creëren welk toetsingskader van toepassing is, is dit begrip toegevoegd. Dit begrip is opgenomen omdat in het begrip woning / zelfstandige wooneenheid is opgenomen dat onder dat begrip geen kamerverhuurpand is toegestaan. Wat daar precies onder verstaan wordt, is gedefinieerd in het begrip 'kamerverhuurpand'.

Middenhuur

Dit begrip is gebaseerd op artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met de verordening 'Doelgroepenverordening Sociale Huur en Middenhuur 2021' van de gemeente Enschede. In de laatstgenoemde verordening zijn de jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijzen en gebruiksdoelgroepen vastgesteld.

Omgevingsvergunning

De definitie van het begrip bouwen is gebaseerd op de definitie die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan het begrip geeft in artikel 1.1, eerste lid. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze definitie opgenomen in onderdeel A van de bijlage bij artikel 1.1 van deze wet.

Sociale huurwoning

Dit begrip is gebaseerd op artikel 1.1.1, onderdeel d, van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met de verordening 'Doelgroepenverordening Sociale Huur en Middenhuur 2021' van de gemeente Enschede. In de laatstgenoemde verordening zijn de jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijzen en gebruiksdoelgroepen vastgesteld.

Splitsen van een appartement

Omdat het splitsen van een woning niet is toegestaan, is het noodzakelijk om een definitie op te nemen om expliciet en eenduidig aan te geven wat er onder splitsen wordt verstaan. Daar is sprake van als één appartement opgedeeld wordt zodat er twee of meer afzonderlijke appartementen ontstaan.

Vervangende nieuwbouw

Dit begrip is opgenomen omdat de situatie zich voor kan doen dat een bestaand gebouw met appartementen wordt gesloopt waarna de locatie opnieuw wordt ingevuld met een gebouw waar zich appartementen in bevinden. Het is daarbij toegestaan dat er een vergelijkbaar bouwvolume ontstaat. Er is bewust gekozen voor een vergelijkbaar bouwvolume in plaats van een identiek bouwvolume. Dit omdat, zelfs bij een gelijkblijvend aantal appartementen, door gewijzigde bouwregelgeving al snel een groter bouwvolume ontstaat. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan een wijzigingen in de minimale verdiepingshoogte etc.

Woning / zelfstandige wooneenheid

Een appartement is een bijzondere verschijningsvorm van een woning of een zelfstandige wooneenheid. Daarom is ook een definitie opgenomen om vast te leggen wat er nu precies onder een woning of een zelfstandige wooneenheid wordt verstaan. Bij dit begrip is ook aangegeven dat hieronder geen kamerverhuurpand wordt verstaan.

4.2.2 Wijze van meten

De wijze van meten bevat alleen een toelichting op het bepalen van de 'gebruiksoppervlakte'. Daarvoor wordt aangesloten bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte zoals genoemd in het Bouwbesluit 2012 (de NEN 2580) en na inwerkingtreding van de Omgevingswet de bepaling zoals genoemd in bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Aangezien de NEN2580 niet voor een ieder zonder betaling in te zien is, is ervoor gekozen de betreffende tekst over te nemen in de regels in plaats van ernaar te verwijzen.

4.2.3 Reikwijdte

De regels in het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van de bouw- en gebruiksregels voor wonen van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen en laten de andere regels uit deze bestemmingsplannen ongewijzigd. Deze andere regels blijven onverminderd van kracht. Dit is in artikel 3 (Reikwijdte) opgenomen.

Grofweg zijn er daarbij een aantal situaties te onderscheiden;

1. het geldende bestemmingsplan bevat nog geen regels voor kwalitatief sturen op appartementen. In dat geval zijn de regels van het voorliggende bestemmingsplan aanvullend op de regels van het geldende bestemmingsplan. Daarbij worden onder andere de regels voor wonen aangevuld met de kwalitatieve eisen die aan appartementen worden gesteld;
2. het geldende bestemmingsplan bevat wel regels voor kwalitatief sturen op appartementen. In dat geval worden die regels vervangen door de regels uit het voorliggende bestemmingsplan. Op die manier ontstaat ook een eenduidig, compleet en actueel toetsingskader;
3. het geldende bestemmingsplan bevat een verbod om woningen of zelfstandige wooneenheden te splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden. Het bestemmingsplan kan ook een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid bevatten om van dit verbod af te wijken. In dat geval vervangen de regels van het voorliggende bestemmingsplan ook het splitsingsverbod met de eventuele afwijkingsbevoegdheid.



Door het voorgaande ontstaat voor appartementen in de gehele stad een eenduidig, compleet en actueel toetsingskader. De overige regels van de geldende bestemmingsplannen worden niet gewijzigd en blijven dus nog altijd van kracht.

Om expliciet aan te geven hoe de regels zich verhouden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Kwalitatief sturen op Appartementen, is de bepaling opgenomen dat het voorliggende bestemmingsplan in de plaats treden van dat bestemmingsplan.

Aanvullend daarop zijn de regels van het voorliggende bestemmingsplan ook niet van toepassing op overige, niet genoemde ontwikkelingen waarvoor gedurende 3 jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022 een exploitatieovereenkomst was gesloten. Dit ziet op ontwikkelingen waarvoor in de 3 jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan al een exploitatieovereenkomst is gesloten met daarin mogelijk kwalitatieve bepalingen. Met het oog op de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel is het niet wenselijk deze ontwikkelingen via dit bestemmingsplan aan aanvullende of gewijzigde beleidsmatige eisen te onderwerpen. Voor deze ontwikkelingen zal in veel gevallen toch sprake zijn van een plan dat voorziet in maatwerk voor de betreffende ontwikkeling.

4.2.4 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel is opgenomen in artikel 4. Dit is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Hiermee wordt voorkomen dat een stuk grond bij meerdere bouwplannen wordt meegerekend.

4.2.5 Gebiedsaanduidingen

Algemeen

Ook al zien de beide gebiedsaanduidingen 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied 1' en 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2' op andere gebieden, in principe zijn er een aantal zaken gelijk voor beide aanduidingen. Daarbij valt zeker te denken aan de wijze waarop de sturing op kwaliteit plaatsvindt. Dit is allereerst geborgd door minimale maatvoeringen van de appartementen of onderdelen daarvan vast te leggen. Daarbij valt te denken aan een minimaal gebruiksoppervlak, maar bijvoorbeeld ook eisen die gesteld worden aan de fietsenberging of de buitenruimte van het appartement.

Om onevenredige aantasting van bestaande planologische rechten te voorkomen is in de planregels bij beide aanduidingen een overgangperiode van 5 jaar opgenomen. Binnen deze periode geldt voor vervangende nieuwbouw van bestaande appartementen en/of woongebouwen dat niet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" hoeft te worden voldaan. Hiermee wordt voorkomen dat bij vervangende nieuwbouw bij de inwerkingtreding van het voorliggend plan initiatiefnemers van lopende plannen ineens geconfronteerd worden met gewijzigde kwalitatieve criteria. Door deze overgangperiode hebben initiatiefnemers de gelegenheid om in de planvorming rekening te houden met de gewijzigde regeling.

Als laatste is er bij beide aanduidingen een splitsingsverbod opgenomen voor appartementen in kleinere appartementen. Nieuwe appartementen zijn appartementen die op grond van het voorliggende bestemmingsplan zijn vergund.

Gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied 1'

De gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied 1' geldt voor het gebied binnen de grenzen van het gebied voor hoogstedelijk wonen. Binnen dit gebied is de realisatie van nieuwe appartementen mogelijk op basis van het 'ja, mits' principe zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Bouw- en gebruiksregels

De bouw- en gebruiksregels de hier bij horen, zijn opgenomen in artikel 5.1.

Deze regels worden hieronder toegelicht.

- **Middenhuur**

Er moet sprake zijn van appartementen ten behoeve van middenhuur. Om te controleren of hieraan voldaan wordt, wordt gebruik gemaakt van een puntensysteem van het landelijke woningwaarderingssysteem voor huurwoningen, de zogeheten Huurprijscheck. Dit wettelijke instrument, dat wordt gebruikt door de Huurcommissie, geeft huurders een mogelijkheid om de huurprijs van hun woning objectief te kunnen beoordelen op basis van kwantitatieve en

kwalitatieve eigenschappen. Bij deze eigenschappen valt te denken aan de afmetingen van de woning, het aantal kamers, woz-waarde, energielabel/verwarming en de hoeveelheid voorzieningen van het appartement. Indien een appartement een huurprijs heeft hoger dan de liberalisatiegrens (de bovengrens voor sociale huur die elk jaar door het Rijk op 1 januari wordt bepaald op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), is er sprake van middenhuur. Op dit moment is dit een minimum puntenaantal van 141 punten in de Huurprijscheck. Boven dat puntenaantal komt de woning boven het maximale huurprijsniveau van sociale huur uit en valt het in de definitie voor middenhuur uit de Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021. Een initiatiefnemer zal bij de aanvraag moeten aantonen dat het appartement minimaal 141 punten heeft en dat er dus sprake is van een appartement ten behoeve van middenhuur. Initiatiefnemers die een appartement willen realiseren krijgen daarbij de ruimte om zelf te bepalen hoe men aan dat criterium wil voldoen.

- Oppervlakte

Elk appartement moet een gebruiksoppervlak van tenminste 50 m² hebben. In Enschede zijn appartementen gerealiseerd die een aanzienlijk kleiner oppervlak hebben. Om dat te voorkomen, is een minimale oppervlakte opgenomen. Voor het centrumgebied, waar deze aanduiding geldt, is dat minimale oppervlak bepaald op 50 m².

- Afstand van voordeur tot openbare weg

De voordeur mag maximaal 5 meter van de openbare weg zijn gelegen. Als er sprake is van meerdere appartementen met een gezamenlijke verkeersruimte (bijvoorbeeld een hal), dan wordt de deur die vanuit deze gezamenlijke ruimte toegang geeft tot de openbare weg gezien als voordeur. Dit om te voorkomen dat appartementen worden gerealiseerd die hun voordeur hebben aan de achterzijde van bestaande panden. De uitstraling die daarmee gepaard gaat, sluit niet aan bij de kwaliteit die gewenst is.

- Fietsenberging en buitenruimte

In het belang van de gewenste kwaliteit, worden ook eisen gesteld aan de fietsenberging en buitenruimte. Deze dienen van voldoende omvang te zijn. Daarnaast dient de fietsenberging moet voldoen aan de geldende normen voor fietsparkeren. Alhoewel het Bouwbesluit ook regels bevat t.a.v. deze onderwerpen, bevat dat besluit deze eisen ten behoeve van de bruikbaarheid van de woning. In het bestemmingsplan zijn deze eisen echter opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de woning. Tevens gelden de normen uit het Bouwbesluit niet altijd voor bestaande bouw, dan wel verbouw daarvan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk dat ook bij verbouw getoetst kan worden aan de eisen aan fietsenberging en buitenruimte. Indien er bijvoorbeeld onvoldoende stallingsruimte is in de fietsenberging, zal overlast door gestalde fietsen in de openbare ruimte het gevolg kunnen zijn.

- Appartementen buiten bouwvlak

Appartementen mogen niet worden gerealiseerd in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak. Dit om te voorkomen dat allerlei bestaande uit- en aanbouwen die buiten het bouwvlak zijn gelegen, worden getransformeerd naar appartement.

- Specifieke eis binnen bestemming 'Centrum' en 'Gemengd (evt met volgnummer)'

Voor nieuwe appartementen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd (evt met volgnummer)' geldt dat de appartementen op de begane grond van deze bestemmingen tenminste 2 woonlagen moeten hebben. Daarmee vormen de appartementen een alternatief voor grondgebonden woningen. Hiermee wordt voorkomen dat er appartementen gerealiseerd worden in de 'plint' van complexen zonder kwaliteit.

- Grondgebonden appartementen

Aanvullend op het voorgaande geldt er nog 1 aanvullende bepaling voor grondgebonden appartementen. Dergelijke appartementen moeten tenminste 2 zijden hebben die gekeerd zijn naar de buitenlucht. Hiermee worden zogeheten rug-aan-rugappartementen voorkomen. Dat zijn appartementen die aan drie zijden ingeklemd liggen tussen andere appartementen. Bij dergelijke appartementen is sprake van een te groot 'in pandig' karakter van het appartement met weinig daglicht. Daarom is dit criterium opgenomen met als doel te borgen dat een appartement tenminste aan 2 zijden 'vrij' moet zijn van bebouwing. Een appartement gelegen op de hoek van een gebouw of een appartement dat grenst aan zowel de voor- als de achtergevel van een pand voldoet daaraan.

Met deze aanvullende regel worden initiatieven voorkomen waarbij kwantiteit boven kwaliteit gaat. Bij dergelijke initiatieven kan bijvoorbeeld gedacht worden aan initiatieven waarbij zoveel mogelijk appartementen in bestaande gebouwen worden 'gepropt'.

Uitzondering

Van de lijst met voorwaarden waar een appartement aan moet voldoen, zijn de al bestaande en legaal aanwezige appartementen uiteraard uitgezonderd. Een appartement dat wel bestaand is, maar niet beschikt over de benodigde vergunningen, zal ook aan de nieuwe eisen moeten voldoen. Dat geldt uiteraard ook voor initiatieven voor appartementen die aangevraagd worden na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan. De aanvullende regels voor grondgebonden appartementen gelden evenmin voor bestaande, legaal aanwezige grondgebonden appartementen.

Afwijkingsregels

Van de bouw- en gebruiksregels kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken. Dit kan in 3 situaties. Deze worden hier kort toegelicht.

- Doelgroepen van programmering

Allereerst kan afgeweken worden van zowel het criterium van middenhuur als de minimale oppervlakte voor de realisatie van appartementen voor de aantoonbare huisvesting van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie. In de huidige Woonvisie zijn deze doelgroepen van programmering de volgende:

1. Talent, met name in midden- en hogere inkomensgroepen; daarnaast de talenten met een beroep in de creatieve sector;
2. Inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag: ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag, inwoners met een lichamelijke beperking, inwoners met een licht verstandelijke beperking, inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen en jongeren met een zorgvraag die de volwassen leeftijd van 18 jaar bereiken (18-/18+ problematiek);
3. Overige inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag, waarbij extra aandacht uitgaat naar de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen.

- Sociale huur

Ongeacht dat ingezet wordt op de realisatie van middenhuur, is het altijd denkbaar dat behoefte mocht bestaan aan sociale huur. In dat geval kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor wat betreft de eis van middenhuur, van de minimale oppervlakte alsook van de eis van een buitenruimte. Voorwaarde hiervoor is wel dat het initiatief gerealiseerd wordt door een woningbouwcorporatie waar de gemeente prestatieafspraken mee heeft gesloten.

- Cultuurhistorisch waardevol pand

Er kan worden afgeweken van de voorwaarde dat er sprake moet zijn van middenhuur voor appartementen in of bij een monument of een pand dat in het bestemmingsplan is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Voorwaarde hiervoor is dat de toevoeging van woningen aantoonbaar bijdraagt aan het behoud van de karakteristieke waarden van het pand.

Overgangsperiode

Als het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, wordt het direct het nieuwe toetsingskader waar aanvragen aan moeten voldoen. Dit kan inhouden dat pandeigenaren in het geval van vervangende nieuwbouw ineens aan andere eisen moeten voldoen. Om een overgangsperiode te creëren, voorziet het bestemmingsplan in de bepaling dat in het geval van vervangende nieuwbouw gedurende 5 jaar niet voldaan hoeft te worden aan de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Voorwaarde daarvoor is dat het aantal appartementen niet toeneemt. Neemt het aantal appartementen wel toe, zal moeten worden voldaan aan de bepalingen uit het voorliggende plan. Omdat de pandeigenaren met de inwerkingtreding van het geldende plan Kwalitatief sturen op appartementen al met een gewijzigd toetsingskader te maken hadden, is een dergelijke bepaling ook opgenomen in dat plan. In het voorliggende bestemmingsplan is die bepaling opnieuw opgenomen, waarbij de overgangsperiode gekoppeld blijft aan de datum van inwerkingtreding van het geldende plan Kwalitatief sturen op appartementen, te weten 14 december 2019. Deze overgangsperiode zal dan ook eindigen op 13 december 2024. Op dat moment hebben eigenaren voldoende tijd gehad om vervangende nieuwbouw te laten plaatsvinden zonder de aanvullende bepalingen die gepaard gaan met de kwalitatieve sturing op appartementen.

Splitsingsverbod

De regels voorzien verder in een splitsingsverbod voor appartementen.

Gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2'

De gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2' geldt voor het overige stedelijke gebied, dus buiten het gebied voor hoogstedelijk wonen. Binnen dit gebied is de realisatie van nieuwe appartementen mogelijk op basis van het 'ja, mits' principe zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting. De bouw- en gebruiksregels de hier bij horen, zijn opgenomen in artikel 5.1. Deze regels worden hier toegelicht.

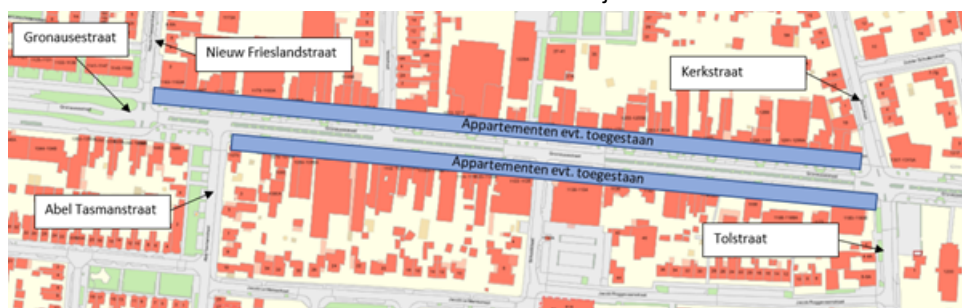
Bouw- en gebruiksregels

De bouw- en gebruiksregels de hier bij horen, zijn opgenomen in artikel 5.1. Deze regels worden hieronder toegelicht.

- Locatie en type appartement

Binnen dit gebied zijn alleen appartementen toegestaan boven een andere functie dan wonen. Dit kan bijvoorbeeld boven een winkel zijn, maar ook een andere functie die op de begane grond van het pand aanwezig is. Dergelijke appartementen zijn alleen toegestaan op bepaalde locaties in het gebied. Deze locaties zijn deels al benoemd in de Woonvisie en deels zijn het locaties waar initiatieven spelen die wenselijk zijn, maar die ook dienen te voldoen aan de bepalingen van deze gebiedsaanduiding. Deze gebieden zijn hieronder genoemd en, indien benodigd, is een toelichtende afbeelding opgenomen van het relevante gebied of de gebieden.

- a. in het kernwinkelgebied van Glanerbrug, zijnde het gebied aan de Gronausestraat te Glanerbrug begrensd door de Nieuw Frieslandstraat en de Abel Tasmanstraat enerzijds en de Kerkstraat en de Tolstraat anderzijds;



- b. aan de Hengelsestraat tussen de Westerstraat en de Wagelerstraat en waarvan de hoofdtoegang is gesitueerd aan de Hengelsestraat, mits de appartementen zijn gesitueerd boven commerciële ruimten;



- c. aan de Singels;
- d. aan één of meer van de hierna genoemde invalswegen / radialen in het gebied binnen de Singels: Emmastraat, Lipperkerkstraat, Oldenzaalsestraat, Deurningerstraat, Haaksbergerstraat en Kuipersdijk;
- e. aan de Beckumerstraat in Boekelo, tussen de spoorlijn en de Smaragdstraat / Meester De Wolfstraat;



- f. de ontwikkeling van appartementen op het perceel kadastraal bekend als zijnde gemeente Enschede, sectie K nummer 3650.



- **Oppervlakte**

Elk appartement moet een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m² hebben. In Enschede zijn appartementen gerealiseerd die een aanzienlijk kleiner oppervlak hebben. Omdat te voorkomen, is een minimale oppervlakte opgenomen. Voor het centrumgebied, waar deze aanduiding geldt, is dat minimale oppervlak bepaald op 75 m². Vanwege deze minimale oppervlakte is ervoor gekozen om in dit gebied de voorwaarde van middenhuur te laten vervallen, aangezien er bij een appartement van deze omvang doorgaans al sprake is van middenhuur.

- **Afstand van voordeur tot openbare weg**

De voordeur mag maximaal 5 meter van de openbare weg zijn gelegen. Dit om te voorkomen dat appartementen worden gerealiseerd die hun voordeur hebben aan de achterzijde van bestaande panden. De uitstraling die daarmee gepaard gaat, sluit niet aan bij de kwaliteit die gewenst is.

- **Fietsenberging en buitenruimte**

In het belang van de gewenste kwaliteit, worden ook eisen gesteld aan de fietsenberging en buitenruimte. Deze dienen van voldoende omvang te zijn. Daarnaast dient de fietsenberging te voldoen aan de geldende normen voor fietsparkeren. Alhoewel het Bouwbesluit ook regels bevat t.a.v. deze onderwerpen, bevat dat besluit deze eisen ten behoeve van de bruikbaarheid van de woning. In het bestemmingsplan zijn deze eisen echter opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de woning. Tevens gelden de normen uit het Bouwbesluit niet altijd voor bestaande bouw, dan wel verbouw daarvan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk dat ook bij verbouw getoetst kan worden aan de eisen aan fietsenberging en buitenruimte. Indien er bijvoorbeeld onvoldoende stallingsruimte is in de fietsenberging, zal overlast door gestalde fietsen in de openbare ruimte het gevolg kunnen zijn.

- **Appartementen buiten bouwvlak**

Appartementen mogen niet worden gerealiseerd in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak. Dit om te voorkomen dat allerlei bestaande uit- en aanbouwen die buiten het bouwvlak zijn gelegen, worden getransformeerd naar appartement.

Uitzondering

Van de lijst met voorwaarden waar een appartement aan moet voldoen, zijn de al bestaande en legaal aanwezige appartementen uiteraard uitgezonderd. Een appartement dat wel bestaand is, maar niet beschikt over de benodigde vergunningen, zal ook aan de nieuwe eisen moeten voldoen. Dat geldt uiteraard ook voor initiatieven voor appartementen die aangevraagd worden na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan.

Afwijkingsregels

Van de bouw- en gebruiksregels kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken. Dit kan in 3 situaties. Deze worden hier kort toegelicht.

- Cultuurhistorisch waardevol pand

Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor wat betreft de geografische beperking in de regels en het type appartement voor de realisatie van appartementen in of bij een monument of een pand dat in het bestemmingsplan is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Voorwaarde hiervoor is dat de toevoeging van woningen aantoonbaar bijdraagt aan het behoud van de karakteristieke waarden van het pand.

- Doelgroepen van programmering

Allereerst kan afgeweken worden van de geografische beperking in de regels, het type appartement en de minimale oppervlakte van 75 m² voor de realisatie van appartementen voor de aantoonbare huisvesting van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie. In de huidige Woonvisie zijn deze doelgroepen van programmering de volgende:

1. Talent, met name in midden- en hogere inkomensgroepen; daarnaast de talenten met een beroep in de creatieve sector;
2. Inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag: ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag, inwoners met een lichamelijke beperking, inwoners met een licht verstandelijke beperking, inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen en jongeren met een zorgvraag die de volwassen leeftijd van 18 jaar bereiken (18-/18+ problematiek);
3. Overige inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag, waarbij extra aandacht uitgaat naar de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen.

- Sociale huur

Het is altijd denkbaar dat onverhoopt behoefte mocht bestaan aan sociale huur. Voor de realisatie van sociale huurappartementen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor wat betreft de geografische beperking in de regels, het type appartement, de minimale oppervlakte van 75m² alsook van de eis van een buitenruimte. Voorwaarde hiervoor is wel dat het initiatief gerealiseerd wordt door een woningbouwcorporatie waar de gemeente prestatieafspraken mee heeft gesloten.

Overgangsperiode

Als het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, wordt het direct het nieuwe toetsingskader waar aanvragen aan moeten voldoen. Dit kan inhouden dat pandeigenaren in het geval van vervangende nieuwbouw ineens aan andere eisen moeten voldoen. Om een overgangsperiode te creëren, voorziet het bestemmingsplan in de bepaling dat in het geval van vervangende nieuwbouw gedurende 5 jaar niet voldaan hoeft te worden aan de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Voorwaarde daarvoor is dat het aantal appartementen niet toeneemt. Neemt het aantal appartementen wel toe, zal moeten worden voldaan aan de bepalingen uit het voorliggende plan. Omdat de pandeigenaren met de inwerkingtreding van het geldende plan Kwalitatief sturen op appartementen al met een gewijzigd toetsingskader te maken hadden, is een dergelijke bepaling ook opgenomen in dat plan. In het voorliggende bestemmingsplan is die bepaling opnieuw opgenomen, waarbij de overgangsperiode gekoppeld blijft aan de datum van inwerkingtreding van het geldende plan Kwalitatief sturen op appartementen, te weten 14 december 2019. Deze overgangsperiode zal dan ook eindigen op 13 december 2024. Op dat moment hebben eigenaren voldoende tijd gehad om vervangende nieuwbouw te laten plaatsvinden zonder de aanvullende bepalingen die gepaard gaan met de kwalitatieve sturing op appaDeze regels worden hieronder toegelicht.

Afwijkingsregels

Van de bouw- en gebruiksregels kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken. Dit kan in 3 situaties. Deze



worden hier kort toegelicht.

- Doelgroepen van programmering

Allereerst kan afgeweken worden van zowel het criterium van middenhuur als de minimale oppervlakte voor de realisatie van appartementen voor de aantoonbare huisvesting van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie. In de huidige Woonvisie zijn deze doelgroepen van programmering de volgende:

1. Talent, met name in midden- en hogere inkomensgroepen; daarnaast de talenten met een beroep in de creatieve sector;
2. Inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag: ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag, inwoners met een lichamelijke beperking, inwoners met een licht verstandelijke beperking, inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen en jongeren met een zorgvraag die de volwassen leeftijd van 18 jaar bereiken (18-/18+ problematiek);
3. Overige inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag, waarbij extra aandacht uitgaat naar de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen.

De huisvesting van deze doelgroepen moet opgenomen zijn in de prestatieafspraken die de gemeente overeenkomt met de woningbouwcorporaties.

- Sociale huur

Ongeacht dat ingezet wordt op de realisatie van middenhuur, is het altijd denkbaar dat behoefte mocht bestaan aan sociale huur. In dat geval kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zowel de eis van middenhuur als van de minimale oppervlakte. Voorwaarde hiervoor is wel dat het initiatief opgenomen moet zijn in de prestatieafspraken die de gemeente overeenkomt met de woningbouwcorporaties.

- Cultuurhistorisch waardevol pand

Er kan worden afgeweken van de voorwaarde dat er sprake moet zijn van middenhuur voor appartementen in of bij een monument of een pand dat in het bestemmingsplan is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Voorwaarde hiervoor is dat het behoud of een toekomstbestendige herbestemming van het cultuurhistorisch waardevolle pand niet mogelijk is zonder de toevoeging van woningen.

- Overgangsperiode

Als het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, wordt het direct het nieuwe toetsingskader waar aanvragen aan moeten voldoen. Dit kan inhouden dat pandeigenaren in het geval van vervangende nieuwbouw ineens aan andere eisen moeten voldoen. Om een overgangsperiode te creëren, voorziet het bestemmingsplan in de bepaling dat in het geval van vervangende nieuwbouw gedurende 5 jaar niet voldaan hoeft te worden aan de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Voorwaarde daarvoor is dat het aantal appartementen niet toeneemt. Neemt het aantal appartementen wel toe, zal moeten worden voldaan aan de bepalingen uit het voorliggende plan. Omdat de pandeigenaren met de inwerkingtreding van het geldende plan Kwalitatief sturen op appartementen al met een gewijzigd toetsingskader te maken hadden, is een dergelijke bepaling ook opgenomen in dat plan. In het voorliggende bestemmingsplan is die bepaling opnieuw opgenomen, waarbij de overgangsperiode gekoppeld blijft aan de datum van inwerkingtreding van het geldende plan Kwalitatief sturen op appartementen, te weten 14 december 2019. Deze overgangsperiode zal dan ook eindigen op 13 december 2024. Op dat moment hebben eigenaren voldoende tijd gehad om vervangende nieuwbouw te laten plaatsvinden zonder de aanvullende bepalingen die gepaard gaan met de kwalitatieve sturing op appartementen.

- Splitsingsverbod

De regels voorzien verder in een splitsingsverbod voor appartementen.

4.2.6 Algemene procedureregels

De algemene procedureregels in artikel 6 bevatten het aanvullende ruimtelijke toetsingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden. Door een algemeen toegepast beoordelingskader te gebruiken, worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitsmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:

- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is, moet rekening gehouden worden met:

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding:

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.



Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

4.2.7 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 7. Dit zijn wettelijk voorgeschreven regels die tot doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen.

4.2.8 Slotregel

In de regels van het bestemmingsplan wordt in de slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. De definitie van het begrip plan is voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, een verplicht onderdeel van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

4.3 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 "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" is het planologisch-juridisch sturen op de kwaliteit van nieuw toe te voegen appartementen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Enschede.

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 Kwalitatief sturen op appartementen 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00244-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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 woningen / zelfstandige wooneenheden en waarvan de hoofdtoegang rechtstreeks toegankelijk is vanaf straatniveau.

1.4 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.

1.5 bouwen:

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

1.6 gemeenschappelijke verkeersruimte:

verkeersruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Besluit bouwwerken leefomgeving), die ten dienste van meerdere appartementen staat.

1.7 grondgebonden appartement:

een appartement als bedoeld in artikel 1.3, onder c.

1.8 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.

1.9 middenhuur:

middeldure huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening waarvan de jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijzen en gebruiksdoelgroepen zijn vastgesteld in de verordening 'Doelgroepenverordening Sociale Huur en Middenhuur 2021' van de gemeente Enschede, dan wel diens rechtsopvolger.

1.10 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).

1.11 sociale huurwoning:

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel d, van het Besluit ruimtelijke ordening waarvan de jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijzen en gebruiksdoelgroepen zijn vastgesteld in de verordening 'Doelgroepenverordening Sociale Huur en Middenhuur 2021' van de gemeente Enschede.

1.12 splitsen van een appartement:

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

1.13 vervangende nieuwbouw:

een nieuw te bouwen gebouw met appartementen welke dient ter vervanging en modernisering van het op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte gebouw met appartementen en met een bouwvolume dat vergelijkbaar is met de voorheen aanwezige bebouwing.

1.14 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 maximaal twee afzonderlijke huishoudens. Waarbij alle voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) aanwezig en direct bereikbaar zijn zonder daarvoor eerst een gemeenschappelijke verkeersruimte te moeten betreden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 gebruiksoppervlak van appartement:

Het gebruiksoppervlak van een appartement is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van het gebruiksoppervlak worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

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 het realiseren van appartementen waar volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan het wonen (niet zijnde een bedrijfswoning) is toegestaan, met uitzondering 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 het realiseren van appartementen waar volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan het wonen (niet zijnde een bedrijfswoning) is toegestaan, met uitzondering van de bouwlagen waar wonen niet is toegestaan.
- c. De regels in dit plan treden eveneens in de plaats van de regels in geldende bestemmingsplannen op grond waarvan het verboden is bestaande woningen / zelfstandige wooneenheden te splitsen in meerdere zelfstandige eenheden, met inbegrip van eventuele binnenplanse bevoegdheden om bij een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van dat splitsingsverbod;
- d. De overige regels van de geldende bestemmingsplannen als bedoeld onder a, b en c blijven ongewijzigd en onverminderd van kracht.
- e. De regels van dit plan treden eveneens in de plaats van de regels in het bestemmingsplan Kwalitatief Sturen op appartementen.
- f. De regels in dit plan zijn niet van toepassing op de bouw van appartementen waarvoor gedurende 3 jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022 een exploitatieovereenkomst met de gemeente was gesloten.

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 Wetgevingszone - afwijkingsgebied 1

5.1.1 Algemene bouw- en gebruiksregels voor appartementen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 1' is het bouwen en/of gebruiken van appartementen alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan alle hierna genoemde criteria:

- a. het betreft appartementen ten behoeve van middenhuur;
- b. het minimum gebruiksoppervlak per appartement bedraagt 50 m²
- c. de hoofdtoegang van het appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen, is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
- d. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
 1. een eigen fietsenberging van 5 m² of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
 2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 m² of een collectieve buitenruimte van tenminste 6m² per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia;
- e. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- f. ter plaatse van de geldende bestemmingen 'Gemengd' (al dan niet met bijbehorend volgnummer) en 'Centrum' dient het appartement op de begane grond over twee bouwlagen te beschikken.

5.1.2 Aanvullende bouw- en gebruiksregels voor grondgebonden appartementen

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.1.1 geldt voor het bouwen en/of gebruiken van nieuwe grondgebonden appartementen ook de eis dat nieuwe grondgebonden appartementen tenminste twee gevels hebben die grenzen aan de buitenlucht.

5.1.3 Uitzondering bouw- en gebruiksregels voor vergunde appartementen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.1.1 geldt dat appartementen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, eveneens zijn toegestaan. De aanvullende bouw- en gebruiksregels die in lid 5.1.2 zijn gesteld, zijn niet van toepassing op appartementen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

5.1.4 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels voor appartementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.1.1 onder a en b, mits het de aantoonbare huisvesting betreft van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie, dan wel diens rechtsopvolger;
- b. het bepaalde in 5.1.1 onder a, b en d sub 2, mits het sociale huurappartementen betreft door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt;
- c. het bepaalde in 5.1.1 onder a mits het appartementen betreft in of bij een monument of een in het geldende bestemmingsplan als 'karakteristiek' aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw, mits het toevoegen van appartementen aantoonbaar bijdraagt aan het behoud van de karakteristieke waarden.

5.1.5 Overgangsperiode voor vervangende nieuwbouw

- a. Het bepaalde in de leden 5.1.1, 5.1.2 en 5.1.4 is gedurende een overgangsperiode van 5 jaren niet van toepassing op het verlenen van omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw, onder de voorwaarde dat het aantal appartementen in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie.
- b. De onder a genoemde overgangsperiode van 5 jaren begint op 14 december 2019 (de dag na de datum van inwerkingtreding van het vorige bestemmingsplan 'Kwalitatief Sturen op Appartementen').

5.1.6 *Splitsingsverbod voor appartementen*

In aanvulling op het bepaalde in de leden 5.1.1 en 5.1.2 is het niet toegestaan om appartementen te splitsen in kleinere appartementen.

5.2 **Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2**

5.2.1 *Algemene bouw- en gebruiksregels voor appartementen*

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 2' is het bouwen en/of gebruiken van appartementen alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan alle hierna genoemde criteria:

- a. het betreft een of meer appartement(en) als bedoeld in artikel 1.3, aanhef en onder a in één van de hierna genoemde gebieden:
 1. in het kernwinkelgebied Glanerbrug, zijnde het gebied aan de Gronausestraat te Glanerbrug begrensd door de Nieuw Frieslandstraat en de Abel Tasmanstraat enerzijds en de Kerkstraat en de Tolstraat anderzijds;
 2. aan de Hengelosestraat tussen de Westerstraat en de Wagelerstraat en waarvan de hoofdtoegang is gesitueerd aan de Hengelosestraat, mits de appartementen zijn gesitueerd boven commerciële ruimten;
 3. aan de Singels;
 4. aan één of meer van de hierna genoemde invalswegen / radialen in het gebied binnen de Singels: Emmastraat, Lipperkerkstraat, Oldenzaalsestraat, Deurningerstraat, Haaksbergerstraat en Kuipersdijk;
 5. aan de Beckumerstraat in Boekelo, tussen de spoorlijn en de Smaragdstraat / Meester De Wolfstraat;
 6. De ontwikkeling van appartementen op het perceel kadastraal bekend als zijnde gemeente Enschede, sectie K nummer 3650.
- b. het minimum gebruiksoppervlak per appartement bedraagt 75 m²;
- c. de hoofdontsluiting van het appartement is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
- d. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
 1. een eigen fietsenberging van 5 m² of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
 2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 m² of een collectieve buitenruimte van tenminste 6m² per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia;
- e. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

5.2.2 *Uitzondering bouw- en gebruiksregels voor vergunde appartementen*

In afwijking op het bepaalde in lid 5.2.1 geldt dat appartementen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, eveneens zijn toegestaan.

5.2.3 *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels voor appartementen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.1 onder a, mits het appartementen betreft in of bij een monument of een in het geldende bestemmingsplan als 'karakteristiek' aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw, mits het toevoegen van appartementen aantoonbaar bijdraagt aan het behoud van de karakteristieke waarden;
- b. het bepaalde in 5.2.1 onder a en b, mits het de aantoonbare huisvesting betreft van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie betreft, dan wel diens rechtsopvolger;
- c. het bepaalde in 5.2.1 onder a, b en d sub 2, mits het sociale huurappartementen betreft door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

5.2.4 *Overgangsperiode voor vervangende nieuwbouw*

- a. Het bepaalde in de leden 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 is gedurende een overgangsperiode van 5 jaren niet van toepassing op het verlenen van omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw, onder de voorwaarde dat het aantal appartementen in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie.
- b. De onder a genoemde overgangsperiode van 5 jaren begint op 14 december 2019 (de dag na de datum van inwerkingtreding van het vorige bestemmingsplan 'Kwalitatief Sturen op Appartementen').

5.2.5 *Splitsingsverbod voor appartementen*

In aanvulling op het bepaalde in de leden 5.2.1 is het niet toegestaan om appartementen te splitsen in kleinere appartementen.



Artikel 6 Algemene procedureregels

6.1 Afwegingskader voor afwijkingen

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, geldt als voorwaarde dat geen onevenredige aantasting mag 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.

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 "Kwalitatief sturen op appartementen 2022".

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Oktober 2022, gemeente Enschede