

MEMO

Datum : 25 juni 2021

Onderwerp : Analyse bestemmingsplanregels bedrijfswoningen op Enschedese bedrijventerreinen buiten het Havengebied

Als onderdeel van het onderzoek naar 'bedrijfswoningen' in het Havengebied hebben we, mede op verzoek van de gemeenteraad, gekeken of een vergelijkbare (juridische) situatie ook op bedrijventerreinen elders in de gemeente speelt.

Concreet gaat het dan om de volgende vraag: Welke definitie voor bedrijfswoning (of dienstwoning) is er opgenomen in de geldende bestemmingsplannen voor andere bedrijventerreinen en in de voorgaande bestemmingsplannen voor die bedrijventerreinen?

Daaruit volgt dan of het mogelijk is dat er voor een aantal woningen op andere bedrijventerreinen ook overgangsrecht geldt voor regulier wonen in een bedrijfswoning, net als in het Havengebied.

In antwoord op vragen van de gemeenteraad over woningen aan de Usselerhalte (ook in het Havengebied) heeft wethouder Van Houdt in Stadsdeelcommissie West van 9 februari 2021 hier een voorschot op genomen en het volgende mondeling aangegeven:

Een eerste blik op de Enschedese bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen laat zien dat de definitie van een bedrijfswoning in het bestemmingsplan Havengebied 2002 een uitzondering is. Op andere bedrijventerreinen is in bestemmingsplannen al veel langer de 'normale' definitie van een bedrijfswoning opgenomen (waarbij een binding met bedrijf ter plaatse verplicht is), zoals die nu ook is opgenomen in het geldende plan voor het Havengebied (Havengebied-Westerval Noord). Eventuele reguliere bewoning van bedrijfswoningen op andere bedrijventerreinen in Enschede is over het algemeen dan ook illegaal.

Deze analyse is nu afgerond. De conclusie is in lijn met bovenstaande: de juridische situatie op het Havengebied ten aanzien van de definitie van bedrijfswoningen komt niet voor op de andere bedrijventerreinen in Enschede die hierna zijn opgesomd (we zijn zo uitputtend mogelijk geweest). De definitie van een bedrijfswoning zoals die gold in bestemmingsplan Havengebied 2002 is niet gevonden in een bestemmingsplan dat geldt of gold voor de navolgende gebieden.

Elders is dus geen legale reguliere bewoning van bedrijfswoningen mogelijk o.b.v. overgangsrecht, zoals dat wel geldt voor diverse woningen op het Havengebied.

Euregio

Circa 60 bedrijfswoningen aanwezig.

Geldend BP "Euregio Bedrijvenpark 2013" bevat de standaard definitie voor een bedrijfswoning.

Vorig plan Euregio Bedrijvenpark bevat een definitie die vergelijkbaar is met de standaard definitie:

Onder een bedrijfs- (of dienstwoning) werd in die voorschriften verstaan:

"een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering".

Marssteden

13 bedrijfswoningen (dienstwoningen) aanwezig o.b.v. geldend BP Marssteden 2005, allen gelegen in het noordwesten (Tinsteden). Woningen gebouwd in jaren '90.

Geldend BP Marssteden 2005 (28 juni 2010 vastgesteld) bevat de reguliere definitie voor een bedrijfswoning.

Het daarvoor geldende BP was 'De Marssteden' (1990). Definitie in vorige BP had zelfde strekking, maar toen 'Dienstwoning' genoemd:

"Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is."

Bedrijventerrein Boekelo

11 bedrijfswoningen aanwezig.

Geldend BP Boekelo 2016 bevat de standaard definitie voor een bedrijfswoning.

Definitie in vorige BP (Boekelo 2005) had zelfde strekking, maar toen 'Dienstwoning' genoemd:

"Een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijfs)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is."

De Reulver (Wesselerbrink)

6 bedrijfswoningen aanwezig.

Geldend BP Wesselerbrink 2015 (eind 2016 vastgesteld) bevat de standaard definitie voor een bedrijfswoning.

Vorig BP 'Wesselerbrink 2006'. Definitie 'dienstwoning' in lijn met huidige definitie bedrijfswoning:

"Een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is."

De Sleutelkamp (Eschmarke)

6 bedrijfswoningen aanwezig.

Geldend BP Eschmarke Noordwest (vastgesteld 2014) bevat de standaard definitie voor een bedrijfswoning.

Vorig BP "De Sleutelkamp" (2003). Definitie 'dienstwoning' in lijn met huidige definitie:

"Een woning bij een gebouw of op een terrein, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht."

Usseler Es

Enkele bedrijfswoning aanwezig (zuidzijde gebied). Meeste aanwezige woningen hebben een gewone woonbestemming.

Geldend BP Usseler Es 2008 (onherroepelijk sinds 2012) geldt voor het hele gebied en bevat de standaard definitie van bedrijfswoning.

Definitie in vorige BP (Buitengebied 1996) had zelfde strekking:

"1.23.Dienst-(bedrijfs-)woning: een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond terplaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht."

Het Sander

Klein terrein ten noorden van Hengelosestraat. 2 bedrijfswoningen aanwezig.

Geldend BP Bolhaar Roessingh 2016 bevat de standaard definitie voor een bedrijfswoning.

Definitie in vorige BP ("Bolhaar - Roessingh 2006") voor een 'dienstwoning' in lijn met huidige definitie bedrijfswoning:

"Een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijfs)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is."

Westerval Noord

1 aanduiding bedrijfswoning aanwezig (bij tankstation tussen Parkweg en Westerval).

Geldend BP Havengebied-Westerval Noord bevat de standaard definitie voor een bedrijfswoning.

In vorig BP (Westerval Noord) was geen aanduiding t.b.v. deze woning opgenomen. Definitie (dienstwoning) had overigens wel dezelfde strekking gehad:

"Dienstwoning: Een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijfs)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is."

Rigtersbleek

1 bedrijfswoning aanwezig.

Geldend BP Tweekelerveld 2005 (2009 onherroepelijk). Definitie in lijn met huidige standaard definitie bedrijfswoning:

"28 Dienst-/bedrijfswoning: Een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijfs)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is."

Voorschriften vorig BP niet opgevraagd in archief (Industrieterrein Tubantia; vastgesteld 1978; goedgekeurd GS 1979), maar standaard definitie geldt minstens sinds 2009.

Slijpsteen (westelijk van Jannink kwartier)

Geen bedrijfswoningen. Wel aanduiding dienstwoning in bestemming maatschappelijk.

Geldend BP Getfert-Perik-Hogeland Noord (2011 vastgesteld) heeft definitie 'dienstwoning' in lijn met huidige standaard definitie bedrijfswoning:

"Een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijfs)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terreinnoodzakelijk is."

Ontwerp BP Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020 is in procedure. Daarin wordt naar huidig inzicht 1 aanduiding 'bedrijfswoning' op de Slijpsteen opgenomen in overeenstemming met gebruik van een bovenwoning als bedrijfswoning bij een bedrijf.

Overige bedrijventerreinen

Er zijn geen bedrijfswoningen o.b.v. het bestemmingsplan aanwezig op de volgende bedrijventerreinen:

- Havengebied-West (2016)
- Josink Es
- Kanaalzone (stadion, ijsbaan etc)
- Kennispark (incl UT)
- Boeldershoek
- Groote Plooy
- Vliegveld
- Roombekerveld
- Zuiderval (Eeftink/Spaansland)
- Cromhoff/Wegener
- Hardick en Seckel
- Het Poolman

Nieuwe bestemmingsplannen (en nieuwe bedrijventerreinen)

We staan nagenoeg nooit nieuwe bedrijfswoningen meer toe. In nieuwe plannen nemen we altijd de standaard definitie voor een bedrijfswoning op.