

Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”

Gemeente Enschede

Oktober 2022

Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”

Bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”

Het ontwerpbestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022” heeft van van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan past het bestaande toetsingskader in het bestemmingsplan ‘Kwalitatief sturen op appartementen’ zodanig aan dat het weer aansluit bij de gemeentelijke ambities en gebruikservaringen van de afgelopen jaren.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Een gemeentelijke reactie daarop is gegeven in de Nota beantwoording zienswijzen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

Wijzigingen bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”

In het door de Raad (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022” zijn de volgende wijzigingen aangebracht. Per wijziging zal deze ook kort worden toegelicht.

Verbeelding bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”

1. Wijziging in begrenzing plangebied

In het ontwerpbestemmingsplan waren een aantal locaties nog in artikel 3 “reikwijdte” tekstueel uitgesloten van de werking van het plan. Deze locaties zijn in het vast te stellen bestemmingsplan uitgesloten door ze uit het plangebied van het bestemmingsplan te ‘knippen’.

In de reikwijdte stonden de volgende locaties al genoemd:

- bestemmingsplan 'Ambachtsschool' (althans, de nog te vergunnen resterende bouwdelen);
- bestemmingsplan 'Cobercoterrein', uitsluitend voor wat betreft de realisatie van 40 appartementen die dit plan mogelijk maakt;
- bestemmingsplan 'Stadscampus Ariënsplein';
- ter afronding van de plannen voor de wederopbouw van Roombeek: de realisatie van appartementen op de hoek Walhofstraat / Drienerweg, de realisatie van appartementen op de locatie 'Lagerhuis' aan de Roomweg en de realisatie van appartementen op de locaties Tetem 3 en Tetem 4 aan de Hulsmaatstraat;
- bestemmingsplan 't Vaneker 2019', uitsluitend voor wat betreft de realisatie van appartementen in de voormalige militaire gebouwen op het Zuidkamp met de Z-nummers Z31 en Z51;
- bestemmingsplan 'Janninkkwartier';
- bestemmingsplan 'Moskee Kuipersdijk 2020', uitsluitend voor zover dit plan wonen mogelijk maakt.

Daarbij zijn ook een aantal locaties waarvoor bestemmingsplannen net zijn vastgesteld, dan wel procedures nog lopen uit het plangebied geknipt om te voorkomen dat die procedure en de daarin opgenomen regeling doorkruist wordt door het bestemmingsplan ‘Kwalitatief Sturen op appartementen 2022’. Het betreft de volgende plannen en ontwikkelingen:

- bestemmingsplan 'Parkeerterrein Performance Factory'
- bestemmingsplan Ledeboerterrein; voor wat betreft 2 bouwvlakken aan de Ledeboerstraat

- bestemmingsplan Kennispark fase 1, uitsluitend voor wat betreft de aanduiding 'wonen';
- bestemmingsplan Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde
- Centrumkwadraat – Stationsplein 5
- Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat
- bestemmingsplan Scholten Reimerstraat naast 40
- Ontwikkeling De Assinkhof
- bestemmingsplan Toekomststraat 90
- bestemmingsplan Oost Boswinkel, 6 bouwvlakken (t.b.v. appartementen en benedenbovenwoningen)

Regels bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022"

De regels zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen aangepast om ze waar mogelijk te versimpelen en beter te laten aansluiten op de vergunningverlening en handhaving. Tevens is, waar nodig en relevant, aangesloten bij de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan voor onzelfstandige bewoning zoals dat ter inzage is gelegd. Als laatste zijn er nog een aantal wijzigingen doorgevoerd in verband met gewijzigde inzichten in de systematiek van het bestemmingsplan. Er wordt niet langer met een beleidsregel gewerkt, wat inhoudelijke gevolgen heeft voor de regels van het plan doordat sommige passages geschrapt moesten worden en andere toegevoegd. Naast de volgende wijzigingen, zijn er incidenteel ook leestekens gewijzigd. Dergelijke wijzigingen zijn niet opgenomen in het overzicht. Bij de verwijzing naar artikelen wordt tevens aangegeven of het de nummering van het ontwerpbestemmingsplan betreft (oud) of die van het vast te stellen bestemmingsplan (nieuw).

a. Artikel 1 'Begrippen':

- a. Begrip 1.3 'appartement' (oud en nieuw) onder b is aangepast waarbij de zinsnede 'dan wel via een opgang vanaf straatniveau die geen ander doel heeft dan de hoofdtoegang van de woning / zelfstandige wooneenheid te bereiken, en/' is verwijderd, waardoor de regel komt te luiden:

"in een gebouw met meerdere woningen / zelfstandige wooneenheden en waarvan de hoofdtoegang uitsluitend bereikbaar is via een gemeenschappelijke verkeersruimte, of;"

- b. Van begrip 1.6 'gemeenschappelijke verkeersruimte' (oud en nieuw) is de zinsnede 'bestemd voor het bereiken van een andere ruimte' verwijderd. Tevens is het laatste deel van de regel gewijzigd van 'niet zijnde een toiletruimte, een badruimte of een technische ruimte' tot 'die ten dienste van meerdere appartementen staat'.

De aangepaste bepaling luidt:

"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."

- c. Begrip 1.8 'nieuw (grondgebonden appartement)' (oud) is vervallen onder henummering van de overige begrippen.
- d. De definitie 'kamerverhuurpand' is toegevoegd als 1.8 (nieuw) onder henummering van de overige begrippen, luidende:

"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.”

- e. De definitie ‘middenhuur’ is toegevoegd als 1.9 (nieuw) onder henummering van de overige begrippen, luidende:
“middeldure huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening waarvan de jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijzen en gebruiksdoelgroepen zijn vastgesteld in de verordening ‘Doelgroepenverordening Sociale Huur en Middenhuur 2021’ van de gemeente Enschede, dan wel diens rechtsopvolger.
- f. Zowel in de titel van het begrip 1.11 (oud) ‘splitsen van een woning / zelfstandige wooneenheid’ als in de inhoud van de bepaling is de zinsnede “woning / zelfstandige wooneenheid” gewijzigd in “appartement”. Artikel 1.12 (nieuw) luidt daarmee als volgt:
“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.”
- g. De begripsbepaling ‘woning / zelfstandige wooneenheid’ (1.13 oud / 1.14 nieuw) wordt aangepast door de zinsnede ‘voor de huisvesting van en het gebruik door één afzonderlijk huishouden’ te wijzigen in ‘voor de huisvesting van en het gebruik door maximaal twee afzonderlijke huishoudens’. Daarmee wordt aangesloten op de ondergrens van het ontwerpbestemmingsplan voor Onzelfstandige bewoning.
- b. Artikel 2 ‘Wijze van meten’:
In artikel 2.1 (oud) wordt verwezen naar het Bouwbesluit. Dat verwijst door naar de NEN2580 die ziet op gebruiksoppervlakte. Daar deze norm niet voor een ieder gratis in te zien is, is de inhoud van die norm overgenomen in de artikel 2.1 (nieuw). De wijze van meten voor de gebruiksoppervlak van een appartement luidt daarmee als volgt:
“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.”
- c. Artikel 3 “Reikwijdte” is aangepast ter verduidelijking van de regels. In zowel de bepaling onder a als b (oud en nieuw) is de zinsnede ‘van appartementen op gronden waar volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan het wonen is toegestaan’ gewijzigd in ‘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.’

Tevens is het artikel aangepast in lijn met de gewijzigde systematiek als hiervoor toegelicht bij het onderdeel “Verbeelding bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022””. Daarbij is de regel onder e (oud) waar de locaties in genoemd werden, komen te vervallen. Om de verhouding tussen het oude en het nieuwe plan voor de kwalitatieve sturing expliciet te maken is een bepaling onder e (nieuw) toegevoegd, luidende:

“De regels van dit plan treden eveneens in de plaats van de regels in het bestemmingsplan Kwalitatief Sturen op appartementen.”

Tevens is een bepaling onder f (nieuw) toegevoegd, luidende:

“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.”

Met deze toevoeging worden ook lopende ontwikkelingen uitgesloten van de werking van het plan waarvoor de afgelopen jaren een exploitatieovereenkomst is gesloten. In deze overeenkomsten is veelal maatwerk geleverd t.a.v. de te realiseren appartementen.

d. Artikel 5.1 ‘Wetgevingszone - afwijkingsgebied 1’:

a. Artikel 5.1.1:

- In de aanhef van artikel 5.1.1. (oud en nieuw) is het woord ‘nieuwe’ geschrapt en is ‘de hierna genoemde criteria’ gewijzigd in ‘alle hierna genoemde criteria’.
- Aan artikel 5.1.1 is een bepaling toegevoegd onder a (nieuw) onder henummering van de overige bepalingen. De toevoeging luidt: “het betreft appartementen ten behoeve van middenhuur;”
- In de bepaling onder b (oud) / c (nieuw) is het woord ‘appartement’ vervangen door de zinsnede ‘appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen’
- De bepaling onder c (oud) ten aanzien van de kwalitatieve criteria voor middenhuurwoningen is komen te vervallen onder henummering van de overige bepalingen.
- De zinsnede ‘voldoende berg- en buitenruimte’ onder d (oud en nieuw) is aangepast tot ‘een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang’.
- Onder d sub 1 (oud en nieuw) is een minimale maatvoeringseis opgenomen van 5 m² voor een eigen fietsenberging en is de verwijzing naar de beleidsregel verbeterd van ‘gemeenschappelijke fietsenstallingen bij nieuwe woongebouwen’ naar ‘gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021’.
- De bepaling ten aanzien van een eigen bergruimte onder d sub 2 (oud) is komen te vervallen, onder henummering van de overige bepalingen.
- In de bepaling ten aanzien van de buitenruimte onder d sub 3 (oud) / onder d sub 2 (nieuw) is de zinsnede ‘tenzij dit om bouwkundige redenen niet te realiseren is’ verwijderd.
- De bepaling onder e (oud) ten aanzien van het extra gebruiksoppervlak indien de fietsenberging en/of bergruimte in pandig wordt gerealiseerd, is komen te vervallen.
- Aan 5.1.1 (oud en nieuw) wordt een nieuwe bepaling onder e toegevoegd, luidende: “er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;”
- Aan 5.1.1 (oud en nieuw) wordt een nieuwe bepaling onder f toegevoegd, luidende:

“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.”

- b. Artikel 5.1.2 (oud en nieuw):
- In de titel wordt het woord ‘nieuwe’ geschrapt.
 - De eis van 2 woonlagen als opgenomen in artikel 5.1.2. onder b (oud) komt te vervallen. De aanhef van het artikel tezamen met de bepaling onder a wordt herschreven tot:
“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.”
- c. Na 5.1.2 (oud) wordt een nieuwe bepaling ingevoegd onder henummering van de overige bepalingen, luidende:
“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.”
- d. De afwijkmogelijkheden onder 5.1.3 (oud) worden herschreven in 5.1.4 (nieuw) tot:
“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 rechtsoptolger;
 - b. het bepaalde in 5.1.1 onder a en b, 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.”
- e. In artikel 5.1.3 (oud) / 5.1.4 (nieuw) is onder a. de verwijzing naar artikel 5.1.3 aangepast naar 5.1.4 doordat dat artikel henummerd is als gevolg van de toevoeging van artikel 5.1.3 (nieuw). Onder b. is het woord ‘op’ toegevoegd voor de datum van 14 december 2019.
- f. In artikel 5.1.5 (oud) / 5.1.6 (nieuw) zijn de verwijzing naar artikel 5.1.3 (de afwijkmogelijkheden) en het woordje ‘nieuwe’ geschrapt. Het woord is eveneens geschrapt in de titel van de bepaling.
- g. Artikel 5.1.6 (oud) inzake de verwijzing naar de beleidsregel, komt te vervallen.
- e. Artikel 5.2 ‘Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2’:
- a. Artikel 5.2.1:
- In de aanhef van artikel 5.2.1. is het woord ‘nieuwe’ geschrapt en is ‘de hierna genoemde criteria’ gewijzigd in ‘alle hierna genoemde criteria’.
 - De bepaling onder a sub 2 (oud en nieuw) is aangepast tot “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”

- Onder sub 6 (nieuw) is een bepaling toegevoegd, luidende “de ontwikkeling van appartementen op het perceel kadastraal bekend als zijnde gemeente Enschede, sectie K nummer 3650.”
- De bepaling onder b (oud) ten aanzien van de kwalitatieve criteria voor middenhuurwoningen is komen te vervallen onder henummering van de overige bepalingen.
- De zinsnede ‘voldoende berg- en buitenruimte’ onder e (oud) / d (nieuw) is aangepast tot ‘een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang’.
- Onder e sub 1 (oud) / d sub 1 (nieuw) is een minimale maatvoeringseis opgenomen van 5 m² voor een eigen fietsenberging en is de verwijzing naar de beleidsregel verbeterd van ‘gemeenschappelijke fietsenstallingen bij nieuwe woongebouwen’ naar ‘gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021’.
- De bepaling ten aanzien van een eigen bergruimte onder d sub 2 (oud) is komen te vervallen, onder henummering van de overige bepalingen.
- In de bepaling ten aanzien van de buitenruimte onder d sub 3 (oud) / onder d sub 2 (nieuw) is de zinsnede ‘tenzij dit om bouwkundige redenen niet te realiseren is’ verwijderd.
- De bepaling onder f (oud) ten aanzien van het extra gebruiksoppervlak indien de fietsenberging en/of bergruimte in pandig wordt gerealiseerd, is komen te vervallen onder henummering van de overige bepalingen.
- Aan 5.2.1 wordt een bepaling onder e (nieuw) toegevoegd, luidende:
- “er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;”
- b. De bepaling onder 5.2.2 (oud) inzake de “Aanvullende bouw- en gebruiksregels voor nieuwe grondgebonden appartementen” komt te vervallen onder henummering van de overige bepalingen.
- c. Na 5.2.1 (oud) wordt een bepaling ingevoegd als 5.2.2 (nieuw) onder henummering van de overige bepalingen, luidende:
 “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”
- d. De afwijkmogelijkheden onder 5.2.3 (oud) worden herschreven in 5.2.3 (nieuw) tot:
 “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.”
- e. In artikel 5.2.4 (oud en nieuw) is onder b. het woord ‘op’ toegevoegd voor de datum van 14 december 2019.

- f. In artikel 5.2.5 (oud en nieuw) zijn de verwijzingen naar de artikel 5.2.2 (de vervallen bepalingen voor grondgebonden appartementen) en 5.2.3 (in het ontwerpbestemmingsplan de afwijkingsmogelijkheden) en het woordje 'nieuwe' geschrapt. Het woord is eveneens geschrapt in de titel van de bepaling.
- g. Artikel 5.2.6 (oud) inzake de verwijzing naar de beleidsregel, komt te vervallen.

Toelichting bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022"

In de toelichting zijn ook wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de wijzigingen in de regels en de voortschrijdende procedure. Deze wijzigingen op zichzelf leiden niet tot een gewijzigde vaststelling, maar ze worden op hoofdlijnen toch kort vermeld en, voor zover noodzakelijk, toegelicht.

- 1. Hoofdstuk 1 Inleiding
 - a. In paragraaf 1.1 zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd.
 - b. Paragraaf 1.2 is aangevuld, gelet op de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplangebied.
 - c. In paragraaf 1.4 zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd.
 - d. Paragraaf 1.5 is geactualiseerd naar aanleiding van de procedurele voortschrijding. Daarbij zijn de paragrafen 'Terinzagelegging ontwerpplan' en 'Zienswijzen' waar noodzakelijk aangevuld c.q. gewijzigd.
- 2. Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader
 - a. In dit hoofdstuk zijn verschillende redactionele wijzigingen doorgevoerd alsmede ook actualisaties n.a.v. de wijzigingen in de regels.
- 3. Hoofdstuk 4 Juridische planopzet
 - a. Paragraaf 4.1 is aangevuld naar aanleiding van het opnemen van paragraaf 4.2. De toelichting op de regeling die in het ontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 4.1 was opgenomen, is daarmee komen te vervallen.
 - b. In paragraaf 4.2 is een uitgebreide artikelsgewijze toelichting toegevoegd, gelet op de complexiteit van het bestemmingsplan. Daarbij is paragraaf 4.2 hernummerd naar 4.3.