

Bestemmingsplan “Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: NL.IMRO.0153.BP00227-001
Dossiernummer: BP00227

Het bestemmingsplan Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022 voorziet in het kader voor bestaande en nieuwe kamerverhuurpanden. Het bestemmingsplan Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022 heeft als ontwerp ter visie gelegen van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 9 november 2022.

Gedurende de inzage termijn zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze [indiener 1]

Samenvatting zienswijze:

[Indiener 1] geeft aan dat Steenweg 52 onterecht op de lijst van bestaande kamerverhuurpanden is opgenomen en dat dit pand daardoor onjuist als bestaand kamerverhuurpand wordt aangemerkt.

Beantwoording zienswijze:

In het definitieve bestemmingsplan is de keuze gemaakt om geen lijst van bestaande kamerverhuurpanden op te nemen, maar de definitie uit het voorbereidingsbesluit te blijven hanteren. De lijst met bestaande kamerverhuurpanden is daarom verwijderd uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat er voor bestaande kamerverhuurpanden niets veranderd ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan ("Onzelfstandige Bewoning Enschede" van 13-11-2017). Als Steenweg 52 niet voldoet aan de definitie, dan betekent het dat het op dit moment geen bestaand kamerverhuurpand is. Als Steenweg 52 wel voldoet aan de definitie, dan betekent het dat het op dit moment wel een bestaand kamerverhuurpand is.

De volgende definitie wordt gehanteerd.

Bestaand kamerverhuurpand

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

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2. Zienswijze [indiener 2]

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is een positieve zienswijze. [indiener 2] geeft aan dat zij zich kunnen vinden in de voorwaarden die gesteld worden voor nieuwe kamerverhuurpanden. [indiener 2] is blij met ieder plan dat de kwaliteit verbetert.

[indiener 2] geeft aan dat Blekerstraat 11 en Ariënsplein 1 onterecht niet op de lijst vermeldt staan.

Beantwoording zienswijze:

In het definitieve bestemmingsplan is de keuze gemaakt om geen lijst van bestaande kamerverhuurpanden op te nemen, maar de definitie uit het voorbereidingsbesluit te blijven hanteren. De lijst met bestaande kamerverhuurpanden is daarom verwijderd uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat er voor bestaande kamerverhuurpanden niets veranderd ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan ("Onzelfstandige Bewoning Enschede" van 13-11-2017). Als Blekerstraat 11 en Ariënsplein 1 legaal bestaande kamerverhuurpanden zijn, dan vallen zij automatisch onder de definitie van bestaand kamerverhuur pand.

De volgende definitie wordt gehanteerd.

Bestaand kamerverhuurpand

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

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3. Zienswijze [indiener 3]

Samenvatting zienswijze:

[indiener 3] zijn eigenaar van Wooldriksweg 118, 120, 120a, 122, 124, 124a, 126, 126a, 128, 128a, 130 en 130 a.

[indiener 3] heeft een pro-forma zienswijze ingediend op 09-11-2022. Op 11-01-2023 is verzocht om aanvulling van de zienswijze. Hierop heeft [indiener 3] geen aanvulling verstuurd. Op 20-02-2023 is telefonisch contact opgenomen met [indiener 3]. [indiener 3] in dat telefoongesprek een laatste dag gekregen om de aanvulling in te dienen. Op 20-03-2023 is de aanvulling ontvangen.

[indiener 3] geeft aan dat door de vele wijzingen in beleid van de afgelopen jaren zij niet meer weten waar zij aan toe zijn. [indiener 3] geeft aan dat er sprake is van juridische verdwaling waardoor zij nu met problemen zitten met betrekking tot wonen aan Wooldriksweg 118 t/m 130A. Zij geven aan dat er sprake is van een bestaande situatie vanaf 2008.

[indiener 3] heeft ook bezwaar tegen een ongelijke tweedeling bij nieuwbouw (studio)appartementen omtrent oppervlakte- en toegangseisen.

Beantwoording zienswijze:

Het beleid voor bestaande kamerverhuurpanden geldt reeds vanaf 13-11-2017. De afgelopen jaren is er voor bestaande kamerverhuurpanden niets veranderd. In het definitieve bestemmingsplan is de keuze gemaakt om geen lijst van bestaande kamerverhuurpanden op te nemen, maar de definitie uit het voorbereidingsbesluit te blijven hanteren. De lijst met bestaande kamerverhuurpanden is daarom verwijderd uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat er voor bestaande kamerverhuurpanden niets veranderd ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan ("Onzelfstandige Bewoning Enschede" van 13-11-2017).

De volgende definitie wordt gehanteerd.

Bestaand kamerverhuurpand

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

Als het kamerverhuurpand voor 24 december 2016 werd gebruikt als kamerverhuurpand, dan mag dit nog steeds onder het nieuwe bestemmingsplan.

[indiener 3] geeft aan dat [indiener 3] bezwaar heeft tegen ongelijke tweedeling bij nieuwbouw (studio)appartementen omtrent oppervlakte- en toegangseisen. Dit bestemmingsplan maakt echter geen onderscheid tussen bestaande appartementen en nieuwbouwapartementen bij het wel of niet toestaan van nieuwe kamerverhuurpanden. De planregels in het bestemmingsplan zijn hetzelfde voor bestaande appartementen en nieuwbouwapartementen.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

4. Zienswijze [indiener 4]

Samenvatting zienswijze:

1. [indiener 4] geeft aan dat IJsbaanweg 129 in Enschede onterecht niet op de lijst van Bijlage 1 bestaande kamerverhuurpand is opgenomen. [indiener 4] geeft aan dat het gebruik als bestaand kamerverhuurpand is bevestigd door de gemeente Enschede op 8 november 2021.
2. [indiener 4] geeft aan dat het bestemmingsplan "Aanvulling wonen Havengebied" het mogelijk maakt dat de woning onzelfstandig worden bewoond.

Beantwoording zienswijze:

1. In het definitieve bestemmingsplan is de keuze gemaakt om geen lijst van bestaande kamerverhuurpanden op te nemen, maar de definitie uit het voorbereidingsbesluit te blijven hanteren. De lijst met bestaande kamerverhuurpanden is daarom verwijderd uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat er voor bestaande kamerverhuurpanden niets veranderd ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan ("Onzelfstandige Bewoning Enschede" van 13-11-2017). Als IJsbaanweg 129 niet voldoet aan de definitie, dan betekent het dat het op dit moment geen bestaand kamerverhuurpand is. [indiener 4] geeft aan dat de gemeente het gebruik als bestaand kamerverhuurpand heeft bevestigd. Dit gaat echter buiten de procedure van dit bestemmingsplan om.

De volgende definitie wordt gehanteerd.

Bestaand kamerverhuurpand

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

2. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Aanvulling wonen Havengebied' geen nieuwe kamerverhuurpanden mogelijk gemaakt danwel kamerverhuurpanden gelegaliseerd en heeft ook niet die bedoeling gehad. Het plan Aanvulling 'wonen Havengebied' voegt enkel de mogelijkheid voor reguliere bewoning (max 1 huishouden) toe voor een aantal woningen die als bedrijfswoning in het bestemmingsplan 'Havengebied – Westerval Noord' staan aangemerkt (waaronder de woning van indiener). Dit is toentertijd ook met u besproken en onder andere toegelicht in de Nota zienswijzen bij dat bestemmingsplan. Daarom wordt het niet mogelijk om nieuwe kamerverhuurpanden toe te staan binnen dit plangebied. Dit betekent dat uitsluitend het verbod en de uitzondering voor bestaande kamerverhuurpanden van toepassing wordt binnen het Havengebied. Het vergunnen van nieuwe kamerverhuurpanden is uitgesloten binnen deze gebieden.

In artikel 3 onder d is het volgende toegevoegd:

Uitsluitend het bepaalde in artikel 5.1.1, 5.1.6 en de daarbij op van toepassing zijnde definities gelden voor het bestemmingsplan "Aanvulling wonen Havengebied" (NL.IMRO.0153.BP00233-0003) en voor het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" (NL.IMRO.0153.BP00228-0003).

Artikel 3 lid d wordt vernummerd naar artikel 3 lid e.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

5. Zienswijze [indiener 5]

Samenvatting zienswijze:

[indiener 5] is eigenaar van Rozenstraat 49 en Oliemolensingel 80 te Enschede. [indiener 5] geeft aan dat [indiener 5] een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor het mogen gebruiken van een woning als kamerverhuurpand bij Rozenstraat 49. [indiener 5] is overvallen door dit bestemmingsplan. [indiener 5] heeft namelijk veel kosten gemaakt voor het verbouwen van de woning naar een kamerverhuurpand. [indiener 5] geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan het vergunnen van de omgevingsvergunning in de weg staat. Binnen een straal van 50 meter bevindt zich namelijk reeds een kamerverhuurpand.

Beantwoording zienswijze:

Het bestemmingsplan Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022 is een uitwerking van het voorbereidingsbesluit dat reeds gold op het moment dat de omgevingsvergunning door [indiener 5] werd aangevraagd. Het bestemmingsplan is voortzetting van dit beleid en is niet veranderd ten opzichte van het voorbereidingsbesluit. Op het moment [indiener 5] begon met de verbouwing was de 50-meter regel reeds van kracht. dat De 50-meter grens geldt voor het gehele stedelijk gebied en daarvoor wordt in dit geval geen uitzondering gemaakt.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

6. Zienswijze [indiener 6]

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze ziet op de volgende onderdelen:

1. [indiener 6] geeft aan dat de panden Berghuizenbrink 8 en Vassebrink 7 onterecht niet op de lijst van Bijlage 1 staan vermeldt. De intrekking van de omzettingsvergunningen van de Huisvestingsverordening is aangevochten bij de rechter.
2. [indiener 6] kan zich niet vinden in de formulering van de definitiebepaling van het begrip kamerverhuurpand. [indiener 6] geeft aan dat een dergelijke definitie van 3 of meer huishoudens ten onrechte een handvat geeft voor de afdeling Handhaving om bestaande omzettingsvergunning in te trekken.

De reden hiervoor is omdat het begrip kamerverhuurpand wordt gebruikt in artikel 5.1.2. waarin het verbod ligt besloten om een kamerverhuurpand opnieuw als kamerverhuurpand te gebruiken wanneer het gebruik als kamerverhuurpand één jaar of meer is onderbroken. In dat voorschrift staat niet vermeldt dat een jaar niet voldoen aan de definitie van kamerverhuurpand een gebruiksverbod oplevert.

Bovendien is de het in strijd met de vergunningsvoorschriften bij reeds verleende vergunningen uit de tijd dat de Huisvestingsverordening 2009 nog gold. Door de formulering van de definitie biedt dit ruimte aan oneigenlijke toepassing. Het kan niet de bedoeling zijn dat vergunning verleend onder de huisvestingsverordening worden ingetrokken op basis van de definitie in het bestemmingsplan.

[indiener 6] doet een voorstel voor een andere definitie, waarmee oneigenlijke toepassing kan worden tegengegaan.

Beantwoording zienswijze:

1. In het definitieve bestemmingsplan is de keuze gemaakt om geen lijst van bestaande kamerverhuurpanden op te nemen, maar de definitie uit het voorbereidingsbesluit te blijven hanteren. De lijst met bestaande kamerverhuurpanden is daarom verwijderd uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat er voor bestaande kamerverhuurpanden niets veranderd ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan ("Onzelfstandige Bewoning Enschede" van 13-11-2017). Dit betekent dat legaal bestaand gebruik dat reeds was toegestaan, nog steeds is toegestaan.

De volgende definitie wordt gehanteerd.

Bestaand kamerverhuurpand

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

2. De definitie voor kamerverhuurpand is gekozen om er voor te zorgen dat er bij 3 of meer huishoudens sprake is van het gebruik als kamerverhuurpand. 2 huishoudens vallen daardoor niet onder deze definitie. Dat is een beleidsmatige keuze om te zorgen dat niet alles wordt gezien als kamerverhuur.

In de definitie staat inderdaad niet vermeldt dat het niet voldoen aan de definitie van kamerverhuur voor meer dan 1 jaar een gebruiksverbod oplevert. Daarvoor zijn definities niet bedoeld. De bedoeling van definities is om uitleg te geven aan gebruikte begrippen die in de planregels worden gebruikt. Het gebruiksverbod is dan ook opgenomen in artikel 5.1.1..

Eventuele intrekking van afgegeven vergunning op basis van de toenmalige Huisvestingsverordening maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Daarvoor bestaat aparte rechtsbescherming die u reeds heeft ingezet. Mocht er sprake zijn van oneigenlijk gebruik van de definities uit dit bestemmingsplan, dan dient u gebruik te maken van de hiervoor genoemde rechtsbescherming.

Het bestemmingsplan biedt een zelfstandig toetsingskader of er sprake is van een bestaand kamerverhuurpand (zie beantwoording bij punt 1). Daarin wordt niet gekeken naar het wel of niet aanwezig zijn van een vergunning op basis van de toenmalige Huisvestingsverordening. Het wel of niet voldoen aan de definitie van bestaand kamerverhuurpand is dus niet afhankelijk van het hebben van een vergunning op basis van de toenmalige Huisvestingsverordening.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.