

Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt

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 Planologisch beleidskader			6
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk			6
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	6		8
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid			8
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving			11
3.1 Het plangebied			11
3.2 Onzelfstandige bewoning en leefbaarheid in de buurt	11		12
3.3 Doelgroepen			12
3.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)			13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten			14
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet			15
5.1 Algemeen			15
5.2 Indeling planregels			15
5.3 Handhaving			16
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid			17
Regels			18
Hoofdstuk 1 Inleidende regels			19
Artikel 1 Begrippen			19
Hoofdstuk 2 Algemene regels			24
Artikel 2 Anti-dubbeltelregel			24
Artikel 3 Algemene aanduidingsregels			25
Artikel 4 Algemene gebruiksregels			26
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels			27
Artikel 5 Overgangsrecht			27
Artikel 6 Slotregel			29
Vaststellingsbesluit			30

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Enschede wil een gastvrije stad zijn. Voor haar eigen inwoners maar ook voor nieuwe (soms tijdelijke) bewoners: studenten, arbeidsmigranten en asielzoekers. Voor deze nieuwe bewoners is passende huisvesting belangrijk. Onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) is voor enkele van hen, met name voor studenten, een passende woonvorm.

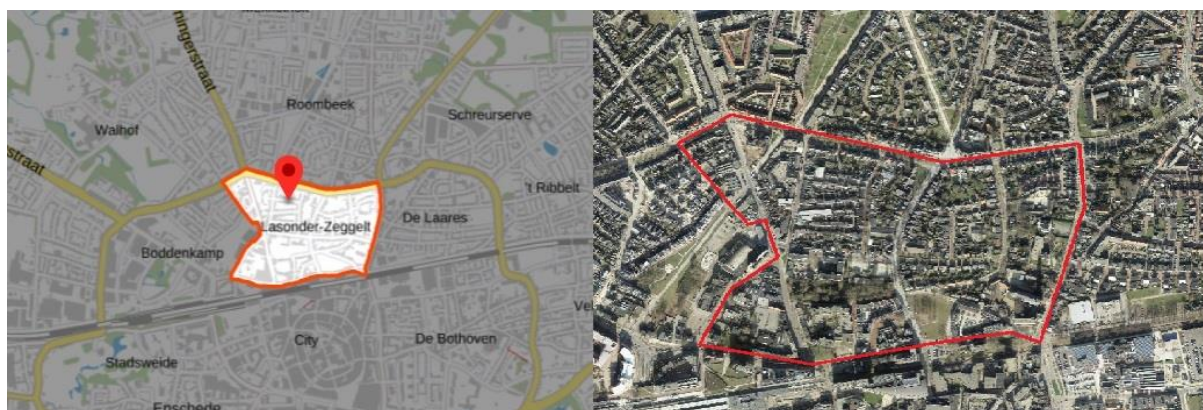
De gemeente Enschede staat dan ook positief ten opzichte van de onzelfstandige woningmarkt, maar constateert ook dat dit op gespannen voet kan staan met de leefbaarheid in wijken. Enschede erkent het belang van het leefbaar houden van buurten en wijken.

Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of wijk. In combinatie met andere factoren zoals een zwakke sociaaleconomische structuur of de aanwezigheid van veel kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen komt het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Enschede onder druk te staan.

Dit bestemmingsplan richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning voor de wijk Lasonder-Zeggelt. Regulering vindt plaats om concentratie van onzelfstandige bewoning tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid verder toeneemt voor zover de factoren relatie hebben met onzelfstandige bewoning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt” betrekking heeft, is het plangebied van het bestemmingsplan Lasonder-Zeggelt 2018. Feitelijk wordt het gebied begrensd in het noorden door de Boddenkampsingel die richting het noordoosten overgaat in de Lasondersingel. Op de kruising Lasondersingel met de Oldenzaalsestraat, zakt de plangrens richting het zuiden en vormt de Oldenzaalsestraat de oostgrens. De Molenstraat met een deel van de Hengelosestraat begrenst het plangebied in het zuiden. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Raiffeisenstraat en de Kottendijk.



Figuur 1.1 Globale weergave plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

De Huisvestingswet biedt geen mogelijkheid meer tot reguleren van onzelfstandige bewoning. Tot eind 2015 kende de gemeente Enschede een vergunningstelsel: voor het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten was een vergunning nodig. Dit vergunningstelsel was gebaseerd op de huisvestingsverordening. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet ontbreekt het sinds 1 januari 2016 de gemeente Enschede aan de wettelijke mogelijkheid een huisvestingsverordening op te stellen. Hiermee is ook het vergunningstelsel komen te vervallen en de mogelijkheid tot het reguleren van onzelfstandige bewoning. Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden om kamerverhuur als woonvorm te reguleren.

Het voorliggende plan is juridisch vormgegeven als een paraplubestemmingsplan (ook wel: facet-bestemmingsplan). Dat wil zeggen dat de betreffende bestemmingsplannen niet zelf worden aangepast/gewijzigd, maar dat het voorliggend plan slechts één facet van deze onderliggende plannen herzielt. Ten aanzien van het onderwerp dat het facetbestemmingsplan nader regelt, komen de regels ten aanzien van dat onderwerp in de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen, dan wel gelden de regels in dit facetbestemmingsplan als een nadere aanvulling op de reeds vigerende planregels van de bestemmingsplannen.

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 **“Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt”** is het erkende wijkorgaan wijkraad Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp actief.

De wijkraad Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. Het advies van de wijkraad Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp luidt dat deze kan instemmen met het bestemmingsplan.

Vooroverleg

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

Procedure

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 **“Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op **(PM)** gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

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 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

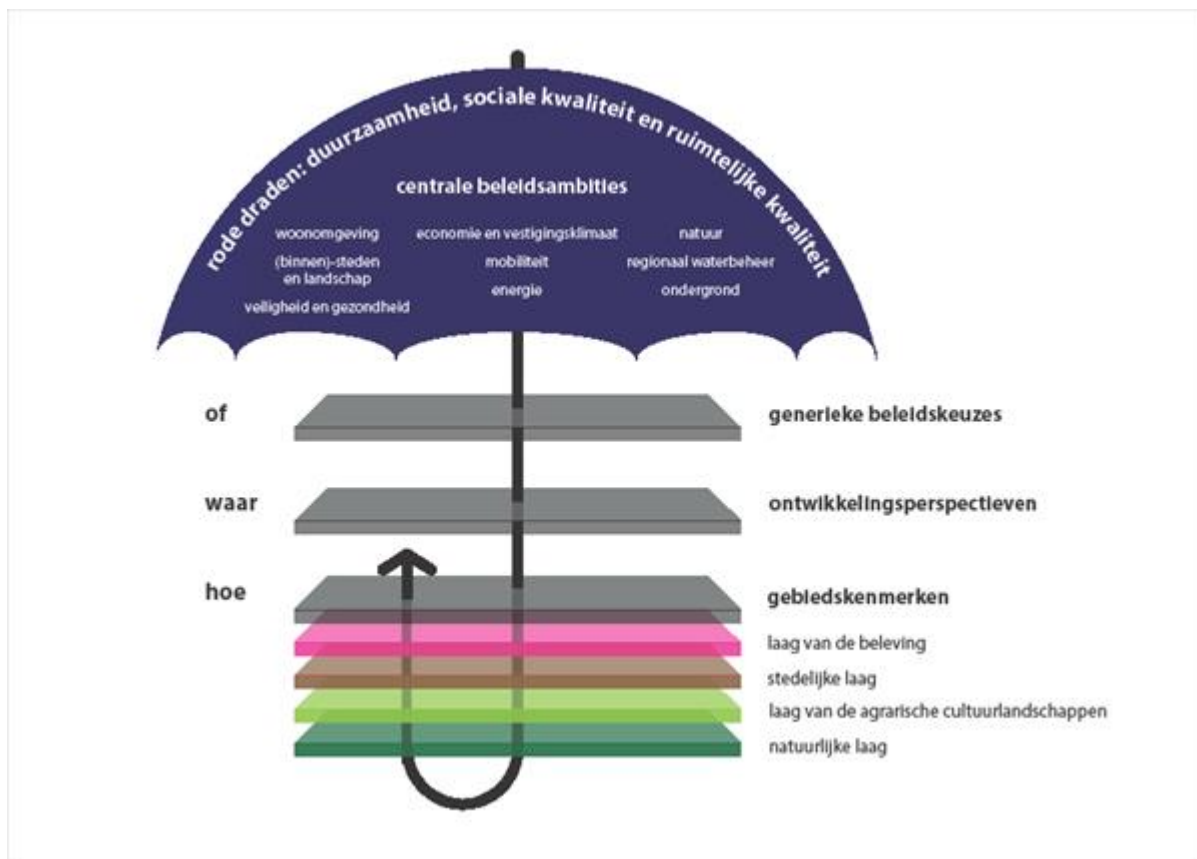
De inhoud van dit bestemmingsplan raakt geen ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zoals verwoord in het SVIR en geen nationale belangen uit het Barro.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening die Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 hebben vastgesteld onder het motto 'jij kleurt Overijssel'. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De Omgevingsvisie beschrijft welke richting de provincie Overijssel inslaat voor de komende tientallen jaren op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling, economie, milieu en water. De leidende thema's voor alle beleidskeuzen binnen deze visie zijn sociale en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Onderstaand schema geeft weer hoe deze rode draden zijn onderverdeeld in centrale beleidsambities:



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie (bronn: provincie Overijssel)

Omdat in dit bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, is het niet nodig om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskennmerken die van toepassing zijn op het plangebied.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is gericht op enkel het thema "onzelfstandige bewoning" waardoor de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geen directe doorwerking hebben op de regeling in het plangebied.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadvisie inclusief mobiliteitsvisie is ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.



Figuur 2.2 Het 'RAR kompas'

2.3.3 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht. In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. Die visie is aangevuld met het vaststellen van de Woonvisie op 17 juni 2019.

De Woonvisie 2025 stuurt vooral op de kwaliteit van de voorraad. Woonwensen zijn leidend geworden voor de verdienmodellen van marktpartijen. Uitgangspunten daarbij zijn: de zelfstandige woonconsument, meer markt en minder overheid (loslaten). Daarom is deze Woonvisie sterk gericht op procesafspraken. Vanwege de gevolgen voor de woonlasten heeft duurzaamheid op verzoek van de Raad een prominente plek gekregen in de Woonvisie.

- Iedere woning moet 'raak' zijn. De uitdaging op het gebied van wonen ligt met name in het faciliteren van passende huisvesting voor de autonome bevolkingsgroei en huishoudens, net als het faciliteren van de te huisvesten mensen als gevolg van de economische ambitie van Enschede (5e Kennisregio van Europa en faciliteren van innovatieve bedrijven). In de stad is behoefte gedifferentieerde woonmilieus, zowel centrumstedelijke- als groene woonmilieus.
- Goed aanbod van woonmilieus in de regio. De regio Twente is een bijzondere, aantrekkelijke en complete regio met haar steden, met alle voorzieningen, en het omliggende platteland, met veel natuurlijke waarden. Er is een grote diversiteit aan woon- en werkmilieus in Twente, met name in en rond het stedelijk netwerk.
- Levensloopgeschikte woongebieden. Een levensloopgeschikt woongebied is een gedifferentieerd woongebied waar bewoners de mogelijkheid hebben, naar gelang hun levensfase of zorgbehoefte, woon-carrière te maken. Alle woongebieden zijn daarmee ingericht op de levering van zorgdiensten en het bieden van mogelijkheden om anderen te ontmoeten. Dit is per gebied altijd maatwerk. De voorzieningen en diensten in het woongebied sluiten aan bij de behoeften van de mensen die er wonen. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
 1. De burger is primair zelf verantwoordelijk voor zijn woning en woonomgeving;
 2. Corporaties zijn pro-actief in het voldoende levensloopgeschikt maken van hun aanbod;
 3. De gemeente stimuleert via de WMO de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van burgers en werkt vanuit het RO beleid aan een geschikte woonomgeving.
- Aantrekkelijke woonstad voor studenten. Voor Enschede zijn studenten een belangrijk onderdeel van de motor van de stad. Zij voeden de kenniseconomie, zorgen voor levendigheid en houden de stad relatief jong. Enschede wil daarom ook voor studenten goede condities scheppen om hier te komen en te blijven wonen.
- Toekomstgeschikte woningvoorraad. We streven naar een woningvoorraad die geschikt is voor de toekomst. Een toekomstgeschikte woning is een woning die zodanig goed aansluit bij de ontwikkelende wensen van de woonconsument, dat deze haar waarde behoudt of vergroot in een veranderende markt. Vanwege de ruime bestaande voorraad in de stad, wordt kwaliteit van bestaande woningen nog belangrijker.

- Beheersbare energiecomponent woonlasten. op woningniveau eerst moet worden bekeken op welke manier er energie kan worden bespaard. De vervolgstap bestaat uit het zoveel mogelijk opwekken en gebruiken van duurzame energie. Blijft er dan nog een energievraag over, dan zal daarmee op een zo efficiënt mogelijke manier moeten worden omgesprongen.
- Investeren in openbare ruimte en architectuur als kwaliteitsimpuls. Investeren in de openbare ruimte en architectuur leiden tot een beter woonproduct waardoor zowel het rendement van de ontwikkelaar kan verbeteren als de waarde van het totale gebied. Door de veranderde economische situatie zijn er minder financieringsmogelijkheden voor investeringen in de openbare ruimte beschikbaar.

In de aanvullende woonvisie van 2019 zijn er meerdere aanknopingspunten opgenomen die relatie hebben met het voorliggende bestemmingsplan. Zo is in de woonvisie als beleidsuitspraak vastgelegd dat de gemeente zorg draagt voor het juridisch kader om sociale (kamer)verhuur door corporaties voor doelgroepen van beleid mogelijk te maken en maken en dat de gemeente hierover afspraken maakt met de corporaties over de realisatie van kamerverhuur. De 4 strategische thema's zijn:

- meer talent aantrekken en vasthouden: Enschede kan voorzien in een hoogstedelijk woningaanbod. De opgave die volgt is dat er voor midden en de hogere inkomensgroepen en daarnaast voor studenten, (net) afgestudeerden en (internationale) kenniswerkers er aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden wordt gecreëerd.
- een duurzame groene stad: In de ontwikkeling naar een duurzame stad behoren de verduurzaming van de woningvoorraad en de opgave "Enschede aardgasloos in 2050" tot de grootste opgaven van de stad. Beide zijn tegelijk een belangrijk aangrijpingspunt voor de grootste opgave op woongebied: het toekomstbestendig maken en houden van de totale woningvoorraad van ruim 75.000 woningen.
- een inclusieve samenleving: Een inclusieve samenleving vooronderstelt onder meer dat buurten en wijken in een passend aanbod van woningen voor doelgroepen voorzien, daaronder inwoners met een laag inkomen, ouderen, inwoners met een lichamelijke of licht verstandelijke beperking en inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen.
- goed bestuur: In de aanpak van de Woonopgave vraagt "goed bestuur" te allen tijde om een goede samenwerking tussen gemeente en buitenwereld, waaronder met name: woningcorporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars en buurt- en wijkverenigingen.

Vanuit de strategische pijler "meer talent aantrekken en vasthouden", voorziet onderhavig plan, doordat er steeds meer een verschuiving plaatsvindt in kwalitatief aanbod van onzelfstandig naar zelfstandig wonen.

2.3.4 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Uit de insteek van het gemeentelijke beleid valt op te maken dat de rol van de gemeente verandert. In slechts een aantal gevallen neemt de gemeente een actieve houding aan ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. De gemeente stelt een integraal kader op waarbij kwaliteit leidend is. Ten aanzien van het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning wordt voorzien in een woonvraag van een aantal specifieke doelgroepen. Om hierbij de leefbaarheid, de kwaliteit van leven in buurten, niet uit het oog te verliezen is sturing noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Het plangebied

Het plangebied omvat grotendeels de woonwijk Lasonder-Zeggelt. Een deel van het plangebied, voorbij de Deurningerstraat tot de Raiffeissenstraat/Kottendijk ligt in de wijk Boddenkamp. Het bestemmingsplan Lasonder-Zeggelt 2018 vormt de plangrens. Het plangebied Lasonder-Zeggelt maakt deel uit van het binnensingelgebied van de stad Enschede en ligt ten noorden van het stadscentrum. De wijk Lasonder is een voormalige arbeiderswijk. In 't Zeggelt staan luxere woningen. De zuidrand van het plangebied, onderdeel van de Spoorzone, transformeert naar een stedelijk woongebied.

Aan de randen van het plangebied ligt een aantal belangrijke structuurdragers op stadsniveau. De Deurningerstraat en de Oldenzaalsestraat behoren tot de belangrijke radiaalwegen en maken deel uit van de hoofdwegenstructuur van Enschede.

Aan de Deurningerstraat komen verschillende functies voor naast het wonen, zoals detailhandel en horeca. Vooral dichterbij het centrum wordt de mix aan functies groter. Aan de oostzijde van deze straat ligt een parkje, het "Boerenkerkhof" genaamd. Het betreft hier een oude, niet meer in gebruik zijnde, begraafplaats met cultuurhistorische waarden. Dit volledig opgeknapt park is een belangrijke groene ruimte in het gebied.

De Oldenzaalsestraat, gelegen aan de oostzijde van het plangebied, wordt naast de woonfunctie gekenmerkt door zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

De Molenstraat en de Hengelsestraat aan de zuidzijde van het plangebied maken deel uit van de zogenaamde 'centrumring' rondom de binnenstad van Enschede. Na de aanleg van het nieuwe Van Heekplein, waarbij een deel van de Boulevard 1940-45 als onderdeel van de cityring is komen te vervallen, is de cityring eigenlijk geen gesloten ring meer, maar vervult nog steeds een belangrijke rol in de ontsluiting van het stadscentrum van Enschede. Aan deze straten wordt gewoond en zijn er maatschappelijke voorzieningen en kantoren.

De Boddenkampsingel en de Lasondersingel, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, zijn onderdeel van de singelring. Op stadsniveau is dit een belangrijke structuurdrager, die herkenbaar is door gescheiden rijbanen met in het midden van het wegprofiel een groenstrook met dubbele bomenrij. Ook de bebouwing aan de Singel is karakteristiek en wordt gekenmerkt doordat de bebouwing meestal statig is, zich richt op de straat en vaak een kap heeft. Aan dit deel van de singel staat een tweetal kerken, wordt gewoond en zijn kantoren gevestigd.

Ook binnen het plangebied is een aantal structuurdragers te herkennen, zoals de noord-zuid lopende cultuurmijl over de H.B. Blijdensteinlaan en Gemeentewerfstraat en de oost-west lopende Dr. Benthemstraat als twee lijnvormige elementen die de wijk ontsluiten.

De Cultuurmijl is de route vanuit de culturele voorzieningen in het centrum naar het Rijksmuseum en naar Roombeek. Het is een markante laan met aan beide zijden boombeplanting waardoor deze een vriendelijk en lommerrijke uitstraling heeft. Ook de langs deze weg bevindende bebouwing in de vorm van grote vrijstaande woningen en een tweetal markante kerkgebouwen met ruime tuinen, dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van deze laan.

De Dr. Benthemstraat zorgt voor de verbinding met de naastgelegen wijken Boddenkamp-Schuttersveld (via de Raiffeissenstraat) aan de westzijde en De Laares (via de Laaresstraat) aan de oostzijde.

In het noordwestelijke puntje van het plangebied ligt een busbaan, de zogenaamde HOV-noord.

3.2 Onzelfstandige bewoning en leefbaarheid in de buurt

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

3.2.1 Leefbaarheid

Leefbaarheid geeft aan in hoeverre een bepaald gebied geschikt is om in te wonen en te werken. Leefbaarheid is een verzamelbegrip, waarbij meerdere factoren een rol spelen. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in fysieke en sociale kenmerken. De dichtheid van de bebouwing, de aanwezigheid van groen en parken, de aanwezigheid van voorzieningen, de samenstelling van de bewoners en de veiligheid in de buurt zijn belangrijke factoren.

Het eenduidig vaststellen van de relatie tussen de aanwezigheid van onzelfstandige bewoning en de leefbaarheid in een buurt is lastig. Maar dat er invloed uitgaat van de aanwezigheid van onzelfstandige bewoning op een buurt is duidelijk. Hoewel deze invloed positief kan zijn, zijn er ook negatieve aspecten te benoemen. Hierbij zijn factoren als parkeerdruk en (geluids)overlast van belang. Geconcludeerd kan worden dat er ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen bewoning van een pand door studenten en door een gezin; de ruimtelijke uitstraling verschilt, reeds gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners (uitspraak Raad van State, zaaknr. 201202768).

3.3 Doelgroepen

Op basis van ruimtelijke argumenten kan sturing in doelgroepen binnen het bestemmingsplan plaatsvinden. Binnen dit bestemmingsplan zijn geen doelgroepspecifieke regels opgenomen. Sturing vindt alleen plaats op basis van buurt- en straatpercentages voor onzelfstandige bewoning vanaf 3 personen, ongeacht de doelgroep. Hieronder wordt ingegaan op de woningbehoefte van de doelgroepen die veelal gebruik maken van onzelfstandige bewoning.

3.3.1 Studenten

Enschede wil groeien als aantrekkelijke woonstad voor studenten. Voor Enschede zijn studenten een belangrijk onderdeel van de motor van de stad. Zij voeden de kenniseconomie, zorgen voor levendigheid en houden de stad relatief jong. Enschede wil daarom ook voor studenten goede condities scheppen om hier te komen en te blijven wonen. Studenten houden de wijken levendig en zorgen voor sfeer, maar dit kan soms leiden tot frictie. Geluidsoverlast, op de stoep geparkeerde fietsen en onverzorgde tuintjes zijn vaak gehoorde klachten. Ook de hogere mutatiegraad van kamerbewoners heeft een negatief effect op de binding met de buurt. Deze is laag en de sociale cohesie in de buurt neemt af.

Over het algemeen is er voldoende aanbod van studentenhuisvesting in de stad. Onderzoek heeft uitgewezen dat een substantieel deel van de studenten bij voorkeur op circa 15 minuten fietsen van het stadscentrum en onderwijsinstellingen wil wonen. In totaal is er voor studenten in de periode tot 2025 behoefte aan 400 extra wooneenheden, waarvan 50% van tijdelijke aard. Verder bestaat de behoefte voor 50% uit wooneenheden voor buitenlandse studenten. Tenslotte is bekend dat 50% van de totale behoefte uit zelfstandige eenheden bestaat.

In sommige gebieden treedt een overconcentratie van studenten- en jongerenwoningen op, waardoor de woonomgeving onder druk kan komen te staan.

De verwachting is dat het aantal studenten de komende jaren, in ieder geval tot 2025, zal stijgen. Voor Enschede wordt een stijging van ruim 2000 studenten verwacht. De verwachting is dat het percentage uitwonende studenten in Enschede door de invoering van het studievoorschot (afschaffing van de basisbeurs) zal dalen. Per saldo levert dit voor Enschede een beperkte groei aan uitwonende studenten op in de periode 2015-2025.

3.3.2 Wonen - Zorg - Welzijn

Het scheiden van wonen en zorg is een ontwikkeling die snel gaat en die voor nieuwe allianties in het werkveld wonen-zorg-welzijn zal zorgen. Niet zorginstellingen maar de cliënt zelf zal huurder zijn van een woning. De gemeente gaat met woningbouwcorporaties en zorgaanbieders scenario's verkennen.

Het onderscheid tussen zorg en welzijn zal vervagen. Dit zal consequenties hebben voor de ontwikkeling van woningen voor mensen met een zorgvraag. De woning zal naar verwachting meer afgestemd worden op de vraag van de burger dan op de vraag van de zorgaanbieder. Dat er behoefte is aan kleine, goedkope (onzelfstandige) bewoning in het werkveld wonen-zorg-welzijn is inmiddels bekend.

3.3.3 Kwetsbare burgers

Kwetsbare burgers worden vaak gekenmerkt door een opeenstapeling van problemen of beperkingen, zoals lichamelijke beperkingen, chronisch psychische aandoeningen, financiële problemen, verslavingsproblematiek of betrokkenheid bij geweld in afhankelijkheidssituaties. Net als elke grotere stad kent ook Enschede een groep van deze kwetsbare burgers, die –soms noodgedwongen omdat geen andere huisvesting voor handen is – intrek neemt in een particulier kamerverhuurpand. De omvang van deze groep is onbekend; wel lijkt het er op dat deze groep door de veranderingen in de WMO (waaronder de extramuralisering) in omvang toeneemt.

Uit onderzoek bij een aantal van deze panden blijkt dat deze bewoning zowel voor de bewoners als voor de directe omgeving te wensen overlaat. De gemeente Enschede is daarom in overleg met de vijf Enschedese corporaties over het huisvesten van deze groep inwoners. Dit wordt meegenomen in de Uitvoeringsagenda Wonen en zorg en is daarnaast geconcretiseerd in de prestatieafspraken (tussen de gemeente de corporaties en huurdersorganisaties).

3.3.4 Arbeidsmigranten

Van andere (potentiele) groepen kamerbewoners is weinig bekend. Het vraagstuk "huisvesting arbeidsmigranten" heeft landelijke aandacht. In hoeverre dit vraagstuk ook speelt in Enschede is niet in beeld. Het is bekend dat in stadsdeel Zuid, een aantal van de z.g. hobbykamerwoningen bewoond wordt door arbeidsmigranten. De omvang van deze groep lijkt beperkt en vormt op dit moment geen reden voor specifieke aandacht voor deze doelgroep.

3.3.5 Statushouders

Ook speelt landelijk het vraagstuk over huisvesting van statushouders. In Enschede wordt de huisvesting van deze groep opgevangen door de corporaties, die daarvoor voldoende voorraad hebben. Er is geen aanleiding om te verwachten dat ze aangewezen zijn op onzelfstandige bewoning.

3.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Ingevolge de Ladder duurzame verstedelijking moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen:

1. beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, beschrijven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt"

In het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede" worden regels gesteld ten aanzien van het gebruik (omzetten) van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro 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. In deze toelichting van het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt" zal niet worden ingegaan op de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding. In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend een regeling ten aanzien van onzelfstandige bewoning vastgelegd. In elk actualisatieplan of plan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zal afzonderlijk op de gebiedsspecifieke omgevingsaspecten worden ingegaan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

- a. een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstellen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
- b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
- c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt" is gekozen voor een gedetailleerde opzet waarbij een specifieke regeling voor onzelfstandige bewoning is opgesteld.

5.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Aangezien het hier gaat om een paraplubestemmingsplan, zijn er geen bestemmingsregels opgenomen. Inhoudelijk bevat het bestemmingsplan alleen een gebiedsaanduiding, welke valt onder de algemene aanduidingsregels. De gebiedsaanduiding geeft aan waar de regeling ten aanzien van onzelfstandige bewoning geldt.

De regels in dit bestemmingsplan gelden in aanvulling op c.q. in afwijking van de regels van het geldende bestemmingsplan Lasonder-Zeggelt 2018 binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan daar waar ter plaatse van de geldende bestemming of functieaanduiding wonen is toegestaan en laten de overige regels uit dit bestemmingsplan ongewijzigd.

5.3 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 6 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de regulering van onzelfstandige bewoning planologisch-juridisch vast te leggen.

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen 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.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt met identificatienummer NL.IMRO.0153.R20190032-0002 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

1.8 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch of anderszins en veelal kortdurend verblijf, met de mogelijkheid tot het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoners van de betreffende woning.

1.9 bedrijfswoning:

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

1.10 beroep of bedrijf aan huis:

Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, digitaal of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een ambachtelijk bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij:

- a. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en;
- b. degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.11 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 omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.12 bestaand kamerverhuurpand:

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

1.13 bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van woningen:

een woning, zelfstandige wooneenheid of appartement die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een omgevingsvergunning.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 bijzondere woonvorm

een complex van ruimten waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), maar niet therapeutisch behandeld worden.

1.18 bijgebouw:

Een bij een hoofdgebouw behorend, op maaiveldniveau staand vrijstaand gebouw of een uitbreiding van een hoofdgebouw zonder rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 erf:

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

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.29 huishouden:

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

1.30 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die woning.

1.31 kamerverhuurpand:

een (te realiseren) woning / zelfstandige wooneenheid, die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt. Een kamerverhuurpand kenmerkt zich door het gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet en in de meeste gevallen met een gezamenlijk gebruikte toegang.

1.32 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.33 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.34 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.35 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.36 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.37 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.38 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

1.39 woning / zelfstandige wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie / een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.40 woongebouw:

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

1.41 woonkeet:

een loods, keet of ander soortgelijk bouwwerk, bestemd om te voorzien in een tijdelijke behoefte aan woongelegenheid.

1.42 woonschip:

een schip dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt of tot woning is bestemd.

1.43 woonwagen:

voor wonen bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.44 woonzorgcomplex

een woongebouw, waarin de hoofdfunctie wonen wordt gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen en waarbij tevens ter ondersteuning van deze functies kleinschalige, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en/of horeca kan voorkomen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 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 3 Algemene aanduidingsregels

3.1 Overige zone - onzelfstandige bewoning

- a. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone – onzelfstandige bewoning" is, daar waar ter plaatse van de geldende bestemming of functieaanduiding wonen is toegestaan, het verboden woningen/wooneenheden of andere gebouwen te gebruiken of in gebruik te geven als kamerverhuurpand.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a genoemde verbod en het gebruik van of het in gebruik geven van een kamerverhuurpand toestaan, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

4.1 Algemeen gebruiksverbod

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

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

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

5.1.1 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.

5.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 5.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

5.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 5.1.1 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.

5.2 Overgangsrecht gebruik

5.2.1 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.

5.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2.1, 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.

5.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.2.1, 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.

5.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 5.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

5.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt".

Vaststellingsbesluit