

Beantwoording reactie Wijkraad Horstlanden Veldkamp op het bestemmingsplan en de beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede. (dd. 4-9-2017)

Reactie wijkraad:

De wijk Horstlanden Veldkamp is een fijne plek om te wonen. Wat betreft bewonerssamenstelling is het een heterogene wijk met weinig doorstroming. In de wijk vindt nu echter een ontwikkeling plaats die er voor kan zorgen dat het mis gaat: winkelpanden aan de Haaksbergerstraat worden opgekocht en verbouwd tot kleine woonruimten met weinig kwaliteit.

De wijkraad adviseert, in het kader van duurzaamheid en een goed leefmilieu in de wijk, de volgende elementen in het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning op te nemen:

1. Ruimte voor het stallen van fietsen op eigen terrein
2. Ruimte voor het opbergen van de vuilniscontainers op eigen terrein
3. Voldoende parkeerplekken
4. Kamers moeten voldoen aan geluidsisolatie –normen conform NEN 5077
5. Kamers moeten voldoende lichttoetreding hebben, niet alleen bovenlicht
6. Voorkeur gaat uit naar kleinschalige bewoning: bijvoorbeeld maximaal 5 bewoners in een huis dan 24 mini-appartementen in een voormalig bedrijfsgebouw
7. Een gezamenlijke ruimte (of tuin/balkon) om elkaar te ontmoeten is bepalend voor de kwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan is beperkt tot onzelfstandige bewoning. De wijkraad adviseert ook een regeling op te nemen voor appartementen. De trend dat met een oppervlakte van 25 m² een zelfstandige woning wordt gerealiseerd levert naar verwachting geen bijdrage aan de doelstelling van de wijkraad voor het realiseren van een leefruimte met kwaliteit. De wijkraad geeft het voorbeeld van een voormalig winkelpand met magazijnruimte dat wordt omgezet naar zelfstandige appartementen van 50 m². Deze worden verhuurd onder de huurgrens voor huursubsidie. Vervolgens mag de huurder de drie overige kamers officieus doorverhuren. De kamers hebben geen raam, alleen bovenlicht. Er is geen ruimte voor fietsen of vuilnisbakken. De kwaliteit van deze woonruimten draagt bij aan een snelle doorstroming van bewoners. Door dit soort ontwikkelingen zal het woonklimaat in Horstlanden Veldkamp achteruit gaan.

Gemeentelijke reactie:

Deze gemeentelijke reactie betreft een concept reactie. Dat betekent dat het een ambtelijk standpunt is dat nog voorgelegd wordt aan college en raad. Het is mogelijk dat de reactie op basis van het college- en/of raadsstandpunt nog gaat wijzigen.

Toenemend aanbod verschillende woonvormen binnen bestaande woningen

De gemeente Enschede is op de hoogte van de door de wijkraad benoemde trend van een toenemend aanbod van appartementen/studio's en van het omzetten van woningen in onzelfstandige woonruimten aan de Haaksbergerstraat en vergelijkbare straten. Door de gemeente wordt op dit moment onderzoek gedaan naar deze ontwikkeling en de (on)gewenste gevolgen hiervan.

Het bestemmingsplan Horstlanden – Veldkamp 2010 heeft aan een deel van de Haaksbergerstraat de bestemming "Gemengd 2". Binnen deze bestemming zijn veel functies toegestaan, waaronder wonen. Deze brede bestemming heeft als voordeel dat veel functies mogelijk zijn, maar ook als nadeel dat de gemeente beperkt is in de mogelijkheden om het omzetten naar bijvoorbeeld appartementen en kamerbewoning te reguleren.

Met het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" wordt het mogelijk om het deel van de door de wijkraad geschetste ontwikkeling ten aanzien van onzelfstandige bewoning op gemeentelijk niveau te reguleren.

Reguleren fysieke eisen woning en woonomgeving

De wijkraad adviseert een aantal concrete punten op te nemen in het bestemmingsplan Onzelfstandige Bewoning Enschede. Hieronder wordt ingegaan op deze punten:

- Ruimte voor het stallen van fietsen en autoparkeerplekken op eigen terrein

In de huidige bestemmingsplannen zijn alleen regels opgenomen ten aanzien van autoparkeren. Ambtelijk wordt de nota Parkeernormen voorbereid waarin normen zijn vastgelegd ten aanzien van zowel fiets- als autoparkeren. Zodra deze nota is vastgesteld, worden de regels doorvertaald in een bestemmingsplan. Vanaf dat moment gelden, onder andere voor onzelfstandige bewoning, regels ten aanzien van zowel auto- als fietsparkeren. Voor onzelfstandige bewoning geldt de norm van 1,3 fiets per kamer. Dit betekent dat er in een kamerverhuurpand met 4 kamers parkeergelegenheid voor 5 fietsen op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

- Geluidsisolatie norm NEN 5077 en voldoende lichttoetreding

NEN 5077 is de eis voor geluidsisolatie bij de realisatie van nieuwbouw woningen op basis van het Bouwbesluit 2012. Bij het omzetten van een bestaande woning in kamerbewoning is de norm op basis van het Bouwbesluit 2012: de bestaande situatie op het moment van de aanvraag. Ook ten aanzien van lichttoetreding gelden minimale eisen op basis van het Bouwbesluit 2012. Op basis van de bestaande regelgeving kunnen geen extra eisen worden gesteld omdat er in Bouwbesluittermen geen sprake is van functiewijziging.

- Een gezamenlijke ruimte (of tuin/balkon) om elkaar te ontmoeten en het plaatsen van containers

Via het bestemmingsplan kunnen in algemene zin geen eisen worden gesteld aan een gezamenlijke ontmoetingsruimte of waar containers geplaatst moeten worden. Wel zijn het aspecten die van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid in een straat of buurt. Onder het kopje 'leefbaarheid in de buurt' wordt hier verder op ingegaan.

- Voorkeur gaat uit naar kleinschalige bewoning: bijvoorbeeld maximaal 5 bewoners in een huis in plaats van 24 mini-appartementen in een voormalig bedrijfsgebouw

De mogelijkheid om op de hierboven benoemde woonvormen te sturen is op dit moment nog beperkt: in veel gevallen zijn deze ontwikkelingen toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige bewoning Enschede is een eerste aanzet voor het reguleren van het omzetten van woningen in onzelfstandig bewoonde woningen. Het bestemmingsplan, dat nu in voorbereiding is, neemt de regeling over uit het voorbereidingsbesluit. De voorkeur van de wijkraad gaat uit naar kleinschalige ten opzichte van grootschalige bewoning. De gemeente gaat elke aanvraag toetsen aan het beleidskader. In sommige gevallen is een grootschalige ontwikkeling wel gewenst, omdat bijvoorbeeld de locatie zich hier goed voor leent. Binnen het beleidskader is ruimte voor zowel kleinschalige als grootschalige ontwikkelingen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Leefbaarheid in de buurt

De leefbaarheid in de buurt kan onder druk komen te staan door woonoverlast. Woonoverlast, zoals rondslingerende fietsen, veelvuldig barbecueën, geluidsoverlast of slecht onderhoud aan panden, wordt vaak toegeschreven aan onzelfstandige bewoning. Wanneer wordt ingezoomd op een specifieke buurt of straat, blijkt dit niet altijd het geval te zijn. De door de wijkraad benoemde fysieke eisen aan de woning en woonomgeving zijn bedoeld om de leefbaarheid in de buurt op peil te houden. Echter, wanneer wordt voldaan aan alle eisen uit de diverse wettelijke kaders, is het mogelijk dat dit nog niet tot het gewenste effect leidt.

Het bestemmingsplan is een juridisch middel om verdere concentratie te voorkomen, maar is geen oplossing voor bestaande onzelfstandige bewoning. Ook lost het geen geluidsoverlast, slecht onderhoud of gebrek aan contact op. Daar zijn andere maatregelen voor nodig. De Wet aanpak woonoverlast (artikel 151d Gemeentewet), die per 1 juli a.s. in werking treedt, kan hier een oplossing bieden. Deze wet biedt de mogelijkheid aan de burgemeester om een last onder bestuursdwang op te leggen wanneer een persoon ernstige en herhaaldelijke hinder veroorzaakt voor omwonenden in zijn of haar woonomgeving.

Daarnaast ondernemen gemeente en haar maatschappelijke partners ondernemen samen actie om overlast in buurten weg te nemen. Zo heeft de gemeente Enschede wijkteams ingericht waar burgers met hun vragen over concrete ondersteuning en zorg terecht kunnen. Ook maakt de gemeente afspraken met woningcorporaties over de opvang van kwetsbare inwoners. Bij conflicten of irritaties in de dagelijkse leefsfeer tussen bewoners kan buurtbemiddeling worden ingezet. De afgelopen drie jaar is hiervoor met succes een pilot uitgevoerd in stadsdeel Oost (met een slagingspercentage van 70%) en wordt inmiddels in alle stadsdelen ingezet.