

## Voorstel Gemeenteraad C Raadsvergadering 3 februari 2020

<b>Onderwerp</b>	Vaststellen bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt"		
<b>Portefeuillehouder</b>	Eelco Eerenberg agendaletter (C))		
<b>Organisatieonderdeel</b>	DF	Aangeboden aan Raad	14 januari 2020
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1900111627

---

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" vast te stellen en degene die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar heeft gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190032-0003 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

---

### Publieksvriendelijke samenvatting

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Lasonder Zeggelt 2018" is foutief het paraplubestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede" (enkele maanden ervoor vastgesteld) overschreven zonder dat met het paraplubestemmingsplan rekening is gehouden. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de fout herstelt, zodat voor de woonwijk Lasonder Zeggelt eenzelfde planologische regeling ten aanzien van onzelfstandige bewoning geldt als voor de rest van (de bebouwde kom van) Enschede. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt" weerhoudt het oprichten van onzelfstandige bewoning. Afwijken hiervan is mogelijk indien wordt voldaan aan de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede". Deze beleidsregel kent op dit moment een stand-still.

Van onzelfstandige bewoning is sprake als 3 of meer bewoners in één huis wonen met gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet waarbij de bewoning niet als één afzonderlijk huishouden kan worden beschouwd. Regulering van onzelfstandige bewoning vindt plaats om concentratie op buurt- en straatniveau te voorkomen.

### Inleiding

Op 30 november 2017 is bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede" vastgesteld. Dit is een parapluplan dat over het stedelijk gebied van de gemeente Enschede ligt. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" regelt dat onzelfstandige bewoning binnen de gemeente Enschede in principe niet is toegestaan. Van onzelfstandige bewoning is sprake als 3 of meer bewoners in één huis wonen met gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet waarbij de bewoning niet als één afzonderlijk huishouden kan worden beschouwd. Regulering van onzelfstandige bewoning vindt plaats, omdat het aandeel onzelfstandige bewoning van invloed kan zijn op de leefbaarheid van de buurt of wijk.

Tegelijk met het paraplubestemmingsplan uit 2017 liep het actualisatieplan voor de woonwijk Lasonder-Zeggelt. Dit laatstgenoemde bestemmingsplan werd op 11 juni 2018 vastgesteld. In een overlap van doorlooptijden heeft het actualisatieplan de planologische regels van het parapluplan niet overgenomen. Als gevolg zijn onder een woonbestemming meerdere woonvormen mogelijk. Onzelfstandige bewoning is zonder afwegingskader ongewenst en dient ook voor de wijk Lasonder-t Zeggelt gereguleerd te worden. Onderhavig plan voorziet hierin.

### Beoogd effect

Voorkomen dat kamerverhuur op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk is. Medewerking is alleen toegestaan bij afwijking van het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders. Aan het bestemmingsplan is een beleidsregel gekoppeld waaraan getoetst wordt.

## Voorstel Gemeenteraad C

<b>Onderwerp</b>	Vaststellen bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt"		
<b>Portefeuillehouder</b>	Eelco Eerenberg agendaletter (C)		
<b>Organisatieonderdeel</b>	DF	Aangeboden aan Raad	14 januari 2020
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1900111627

---

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" vast te stellen en degene die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar heeft gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190032-0003 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

---

### Publieksvriendelijke samenvatting

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Lasonder Zeggelt 2018" is foutief het paraplubestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede" (enkele maanden ervoor vastgesteld) overschreven zonder dat met het paraplubestemmingsplan rekening is gehouden. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de fout herstelt, zodat voor de woonwijk Lasonder Zeggelt eenzelfde planologische regeling ten aanzien van onzelfstandige bewoning geldt als voor de rest van (de bebouwde kom van) Enschede. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt" weerhoudt het oprichten van onzelfstandige bewoning. Afwijken hiervan is mogelijk indien wordt voldaan aan de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede". Deze beleidsregel kent op dit moment een stand-still.

Van onzelfstandige bewoning is sprake als 3 of meer bewoners in één huis wonen met gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet waarbij de bewoning niet als één afzonderlijk huishouden kan worden beschouwd. Regulering van onzelfstandige bewoning vindt plaats om concentratie op buurt- en straatniveau te voorkomen.

### Inleiding

Op 30 november 2017 is bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede" vastgesteld. Dit is een parapluplan dat over het stedelijk gebied van de gemeente Enschede ligt. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" regelt dat onzelfstandige bewoning binnen de gemeente Enschede in principe niet is toegestaan. Van onzelfstandige bewoning is sprake als 3 of meer bewoners in één huis wonen met gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet waarbij de bewoning niet als één afzonderlijk huishouden kan worden beschouwd. Regulering van onzelfstandige bewoning vindt plaats, omdat het aandeel onzelfstandige bewoning van invloed kan zijn op de leefbaarheid van de buurt of wijk.

Tegelijk met het paraplubestemmingsplan uit 2017 liep het actualisatieplan voor de woonwijk Lasonder-Zeggelt. Dit laatstgenoemde bestemmingsplan werd op 11 juni 2018 vastgesteld. In een overlap van doorlooptijden heeft het actualisatieplan de planologische regels van het parapluplan niet overgenomen. Als gevolg zijn onder een woonbestemming meerdere woonvormen mogelijk. Onzelfstandige bewoning is zonder afwegingskader ongewenst en dient ook voor de wijk Lasonder-t Zeggelt gereguleerd te worden. Onderhavig plan voorziet hierin.

### Beoogd effect

Voorkomen dat kamerverhuur op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk is. Medewerking is alleen toegestaan bij afwijking van het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders. Aan het bestemmingsplan is een beleidsregel gekoppeld waaraan getoetst wordt.

## Argumenten

### 1.1 Het plan draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening

Met het bestemmingsplan wordt bijgedragen aan het reguleren van onzelfstandige bewoning. De regulering ervan is gewenst om woonoverlast door kamerverhuur per gebied te beperken.

### 1.2 Het reguleren van onzelfstandige bewoning is in lijn met de gemeentelijke visie

Het thema "onzelfstandige bewoning" raakt verschillende beleidsvelden. In de Woonvisie staat een goed aanbod van verschillende woonmilieus centraal. Voor studenten wil de gemeente Enschede een aantrekkelijke woonstad zijn. Voor een deel bestaat vanuit deze doelgroep de behoefte aan onzelfstandige bewoning. De gemeente geeft hierbij de voorkeur aan het "15 minutengebied" (fietsafstand) tussen UT-campus en binnenstad.

Niet alleen studenten zijn een belangrijke doelgroep voor onzelfstandige bewoning, dit geldt ook voor seizoenarbeiders en kwetsbare groepen. Onder andere over de huisvesting van deze laatste doelgroep maakt de gemeente afspraken met woningcorporaties, omdat zij voorzien in een omvangrijk deel van een passend aanbod van woningen, zelfstandig, maar ook onzelfstandig.

Niet alleen woningcorporaties voorzien in het aanbod in onzelfstandige woonruimte, ook particulieren zijn actief op deze woningmarkt. De gemeente wil grip houden op de concentratie van onzelfstandige bewoning, omdat onzelfstandige bewoning van invloed is op de leefbaarheid in straten en buurten. Het bestemmingsplan is het juridisch kader dat onzelfstandige bewoning alleen via een vergunning mogelijk maakt. Hierbij wordt door burgemeester en wethouders getoetst aan buurt- en straatpercentages.

### 1.3 Er is één zienswijze ingediend

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 3 oktober 2019 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze ontvangen, echter de zienswijze is na constructief overleg ingetrokken. De zienswijze van reclamant zal betrokken worden bij totstandkoming van opvolgend beleid voor het reguleren van onzelfstandige bewoning.

## Risico's

In de tussenliggende periode zijn geen vergunningen voor onzelfstandige bewoning afgegeven in de wijk Lasonder-Zeggelt als gevolg van de lacune in de regelgeving.  
N.v.t.

## Financiële dekking van het voorstel

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

## Alternatieven

Als het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt" niet in werking treedt, dan kan op basis van het geldende bestemmingsplan bij recht onder elke woonfunctie kamerverhuurpanden ontstaan. Dit staat haaks op de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" om onzelfstandige bewoning te reguleren ten behoeve van de leefbaarheid.

## Participatie

De wijkraad Lasonder-Zeggelt is geïnformeerd en gevraagd om een reactie. Ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Ook heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Zie ook argument 1.3.

## Communicatie

*Communicatie met direct betrokkenen*

N.v.t.

*PR over het besluit*

N.v.t.

*Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving*

N.v.t.

## Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan op wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en het bestemmingsplan (ook analoog) wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheden om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Bijlagen**

- Bijlage 1 Plantoelichting
- Bijlage 2 Planregels
- Bijlage 3 Verbeelding
- Bijlage 4 Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen"
- Bijlage 5 Raadsvoorstel/besluit vaststellen bestemmingsplan

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede, \_\_\_\_\_

de loco-Secretaris,

E.A. Smit

de Burgemeester,

dr. G.O. van Veldhuizen

---

## Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt"

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

1900111651

---

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 januari 2020,

**besluit:**

1. De nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen" vast te stellen en degene die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar heeft gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Lasonder-Zeggelt" overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190032-0003 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

---

Aldus vastgesteld in de vergadering van 3 februari 2020.

De griffier,

de voorzitter,



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen