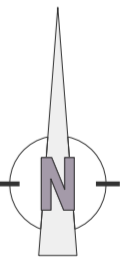


- Bestemmingsplangebied**
 Kamerbewoning
- Aanduiding**
 zone kamerbewoning
- Verklaring**
 ondergrond



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7650 AA
www.hengelo.nl



Sector
Beleids en Projecten

afd. Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen
Plan
Kamerbewoning

Onderwerp
Bestemmingsplan

plan IDN NL.IMRO.0164.BP0027-0301 raad B & W


getekend h. hulsegge datum 17-05-2010

schaal 1 : 20.000
formaat A2

blad nr : 1 - 1

SAMENVATTING RAADSVORSTEL



CASENUMMER 10G200199  / 337656	BEHANDELEND AMBTENAAR D. Bouwhuis	SECTOR BP	PORT. HOUDER Bron	AGENDANUMMER C3
ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Kamerbewoning				

BELEIDSPROGRAMMA/BELEIDSLIJN

09 - Stad in ontwikkeling

REDEN VAN AANBIEDING

Na voorafgaande publicatie in Typisch Hengelo en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke Ordening is het ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning voorgelegd voor vooroverleg aan de provincie, het waterschap en de VROM inspectie. Het vervolg van de bestemmingsplanprocedure is vaststelling van het bestemmingsplan Kamerbewoning.

SAMENVATTING VAN HET RAADSVORSTEL EN HET VERVOLGTRAJECT

In de in Hengelo geldende bestemmingsplannen staat dat woningen uitsluitend bedoeld zijn voor de huisvesting van één huishouden. Volgens de jurisprudentie is er bij kamerverhuur/kamerbewoning geen sprake van één afzonderlijk huishouden. Dat betekent dat in geen van de in Hengelo geldende bestemmingsplannen kamerverhuur is toegestaan. In een moderne stad met de omvang van Hengelo is dit echter geen reële situatie en de werkelijkheid is dan ook anders. Er zijn ruim 80 panden bekend waar kamerverhuur plaatsvindt. Om overlast te voorkomen is het noodzakelijk dat bepaald wordt waar wel en waar geen kamerverhuur wenselijk is en onder welke voorwaarden. Hierdoor moeten diverse instrumenten, waaronder de bestemmingsplannen, worden aangepast. Het aanpassen van de bestemmingsplannen kan met een relatief eenvoudige procedure, de zogenaamde parapluherziening. Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat een aantal overkoepelende regels toevoegt aan de hiervoor aangewezen bestemmingsplannen.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kamerbewoning wordt binnen verschillende bestemmingsplannen kamerverhuur mogelijk gemaakt. Dit zal niet onmiddellijk leiden tot meer kamerverhuur. Om daadwerkelijk een woning in gebruik te mogen nemen voor kamerverhuur moet het pand beschikken over de juiste bestemming. Daarnaast is op grond van artikel 7 van de Partiële Regionale Huisvestingsverordening 2009 voor het grondgebied van de gemeenten Hengelo en Enschede een omzettingsvergunning nodig. Daarmee wordt het mogelijk dat zelfstandige bewoning wordt omgezet naar onzelfstandige bewoning. De onlangs door het college vastgestelde Beleidsnota Regulering Kamerbewoning 2010, waarin onder andere aandacht wordt besteed aan leefbaarheid, omgevingsfactoren, brandveiligheid en technische aspecten, is het afwegingskader voor de omzettingsvergunning. Hiermee kan dus worden voorkomen, dat op sommige zwakkere plekken in de stad overlast ontstaat door kamerverhuur.

PLAATSGEVONDEN COMMUNICATIE, DE RESULTATEN DAARVAN EN HET COMMUNICATIEPLAN VOOR HET VERVOLGTRAJECT

Het ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning is op grond van artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan betrokken instanties. Verder heeft het ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro en Afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen na voorafgaande publicatie in Typisch Hengelo en de Staatscourant. Binnen deze periode kon een ieder zienswijzen kenbaar maken.

VOORSTEL AAN DE RAAD

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan Kamerbewoning vast te stellen overeenkomstig de verbeelding met nummer NL.IMRO.0164.BP0027-0301 en de daarbij behorende regels;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Kamerbewoning.

OPSOMMING VAN BIJLAGEN

- bestemmingsplan Kamerbewoning
- verslag van vooroverleg
- Beleidsnota Regulering Kamerbewoning 2010

RAADSVORSTEL

REGISTRATIENR.	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
10G200199	D. Bouwhuis	BP	Bron
ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Kamerbewoning			



AANLEIDING EN DOEL

In de in Hengelo geldende bestemmingsplannen staat dat woningen uitsluitend bedoeld zijn voor de huisvesting van één huishouden. Volgens de jurisprudentie is er bij kamerverhuur/kamerbewoning geen sprake van één afzonderlijk huishouden, wat tot gevolg heeft dat in geen van de in Hengelo geldende bestemmingsplannen kamerverhuur is toegestaan. In een moderne stad met de omvang van Hengelo is dit echter geen reële situatie. Er zijn ruim 80 panden bekend waar kamerverhuur plaatsvindt. Het is bekend dat in sommige delen van de stad juist in deze kamerverhuurpanden overlast ontstaat bijvoorbeeld door studenten, maar vooral ook door drugscriminaliteit en andere criminele activiteiten, waardoor het noodzakelijk is dat bepaald wordt waar wel en waar geen kamerverhuur wenselijk is en onder welke voorwaarden. Hierdoor moeten onder andere de bestemmingsplannen worden aangepast. Dit kan met een relatief eenvoudige procedure, de zogenaamde parapluberziening. Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat een aantal overkoepelende regels toevoegt aan de hiervoor aangewezen bestemmingsplannen.

OVERWEGINGEN

Hierbij bieden wij u het vast te stellen bestemmingsplan Kamerbewoning aan.

BESTEMMINGSPLAN KAMERBEWONING

Het bestemmingsplan Kamerbewoning bestaat uit:

- toelichting;
- regels;
- verbeelding, nummer NL.IMRO.0164.BP0027-0301.

Algemeen

Het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning heeft betrekking op nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente Hengelo, met uitzondering van het buitengebied, de bedrijfsterreinen en die gebieden die nog niet over een recent vigerend bestemmingsplan beschikken. Het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning regelt dat binnen de begrenzing van het plangebied van dit paraplubestemmingsplan de plankaarten en voorschriften van de betreffende stemmingsplannen van toepassing blijven, met dien verstande dat aan de tekstgedeelten van bepaalde bestemmingen waarbinnen woningen zijn toegestaan is toegevoegd dat hier kamerverhuur/kamerbewoning is toegestaan. Hierdoor wordt het bestemmingsplanmatig mogelijk om binnen een woning kamerverhuur/kamerbewoning te realiseren.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kamerbewoning wordt binnen verschillende bestemmingsplannen kamerverhuur mogelijk gemaakt. Dit zal niet onmiddellijk leiden tot meer kamerverhuur. Op grond van de regionale huisvestingsverordening moet een eigenaar van een pand een vergunning aanvragen voordat hij een pand mag omzetten van zelfstandige bewoning naar onzelfstandige bewoning (lees: kamerverhuur of pension). Hiermee kan worden voorkomen, dat op sommige zwakkere plekken in de stad overlast ontstaat door kamerverhuur. De Beleidsnota Regulering Kamerbewoning Hengelo 2010, waarin onder andere aandacht wordt besteed aan leefbaarheid, omgevingsfactoren, brandveiligheid en technische aspecten, is het afwegingskader voor de omzettingsvergunning. Het college heeft de beleidsnota vastgesteld en wil aan de hand van die nota gaan werken op het moment dat het bestemmingsplan vastgesteld is. De nota ligt om die reden voor de gemeenteraad ter inzage in de leeskamer.

Economische uitvoerbaarheid

Het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning heeft geen betrekking op een concreet bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom wordt de raad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen. Aan het plan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure, voor de gemeente geen kosten verbonden. Het plan is financieel uitvoerbaar.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders overleg gepleegd met de Provincie Overijssel, het Waterschap Regge en Dinkel en de VROM inspectie. In het bijgevoegde "verslag van vooroverleg bestemmingsplan Kamerbewoning" is verslag gedaan van het gevoerde vooroverleg. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Overijssel is er een paragraaf over de Omgevingsvisie toegevoegd in de toelichting.

Zienswijzen

Na voorafgaande publicatie in Typisch Hengelo en de Staatscourant heeft het ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

FINANCIËLE EN PERSONELE ASPECTEN

n.v.t.

COMMUNICATIE EN INSPRAAK

Het ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning is op grond van artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan betrokken instanties. Verder heeft het ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning op grond van artikel 3,8 lid 1 Wro en Afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen na voorafgaande publicatie in Typisch Hengelo en de Staatscourant. Binnen deze periode kon een ieder zienswijzen kenbaar maken.

VERVOLGTRAJECT EN -PRODUCTEN

Na behandeling in de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd en bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid hiertegen beroep aan te tekenen en/of een voorlopige voorziening aan te vragen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VOORSTEL AAN DE RAAD

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan Kamerbewoning vast te stellen overeenkomstig de verbeelding met nummer NL.IMRO.0164.BP0027-0301 en de daarbij behorende regels;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Kamerbewoning.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HENGELO,



De secretaris



De burgemeester

RAADSBSLUIT

REGISTRATIENR.	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
10G200199	D. Bouwhuis	BP	Bron
ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Kamerbewoning			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELD, GELEZEN HET VOORSTEL VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS, BESLUIT:**

1. het bestemmingsplan Kamerbewoning vast te stellen overeenkomstig de verbeelding met nummer NL.IMRO.0164.BP0027-0301 en de daarbij behorende regels;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Kamerbewoning.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELD,

DATUM 06-07-2010

De griffier

De voorzitter