

Kamerbewoning

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Jurisprudentie	6
Hoofdstuk 2 Relevante wetgeving en beleid	8
2.1 Omgevingsvisie Overijssel	8
2.2 Nota Wonen	8
2.3 Woonbeleid	9
2.3.1 Preferente partners op een level-playing field	9
2.3.2 Bouwen van kwantiteit naar kwaliteit	9
2.3.3 Projectenboek	9
2.3.4 Kernvoorraad	10
2.3.5 Te woon	10
2.3.6 Woonruimteverdeling	10
2.4 Beleidsnota Regulering Kamerbewoning Hengelo 2010	11
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden	12
3.1 Watertoets	12
3.2 Flora en fauna	12
3.3 Monumenten en archeologie	12
3.4 Milieu	12
3.5 Economische uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan	13
4.1 Uitgangspunten	13
4.2 Planopzet	13
4.2.1 Inleidende regels	13
4.2.2 Bestemmingsregels	13
4.2.3 Algemene regels	13
4.2.4 Overgangs- en slotregels	14
4.3 Handhaving van het plan	14
4.3.1 Algemeen	14
4.3.2 Handhaving	14
4.4 Procedure	14
4.4.1 Vooroverleg	14
4.4.2 Verder verloop van de procedure	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

In geen van de in Hengelo vigerende bestemmingsplannen is kamerverhuur toegestaan. Bij het maken van de bestemmingsplannen in het kader van het project actualisering van verouderde bestemmingsplannen heeft het echter wel in de bedoeling gelegen om kamerverhuur mogelijk te maken. In de toelichting van de betreffende bestemmingsplannen valt te lezen dat binnen de bestemming "woondoeleinden" verschillende woonvormen zijn toegestaan, waaronder 'kamerbewoning'. Een gevolg van de jurisprudentie is echter dat deze bedoeling in de voorschriften van de bestemmingsplannen niet goed 'vertaald' is. Dit betekent dat kamerverhuur in Hengelo nergens is toegestaan. In een moderne stad met de omvang van Hengelo is dit geen reële situatie. Wel is het noodzakelijk dat bepaald wordt waar wel en waar geen kamerverhuur wenselijk is en onder welke voorwaarden. Hierop moeten de bestemmingsplannen worden aangepast. Dit kan met een relatief eenvoudige procedure, de zogenaamde parapluperziening. Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat een aantal overkoepelende regels toevoegt aan de hiervoor aangewezen bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan Kamerbewoning bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch plan. In de toelichting worden de beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot het juridisch plan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 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. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied Kamerbewoning vigeren de volgende plannen:

1. Bestemmingsplan Centrum (raad 9-11-2004, GS 13-6-2005)
2. Bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken (raad 19-7-2005, GS 27-7-2007)
3. Bestemmingsplan Naoorlogse Wijken (raad 10-3-2009, GS 30-6-2009)
4. Bestemmingsplan Beckum (raad 12-12-2006, GS 14-3-2007)
5. Bestemmingsplan Hengelo Noord (raad 20-3-2007, GS 25-6-2007)
6. Bestemmingsplan Hengelo Noord, Moerasgebied (raad 30-6-2009, GS n.v.t.)
7. Bestemmingsplan Medaillon (raad 11-11-2008, GS 29-1-2009)
8. Bestemmingsplan Broek Oost (raad 3-2-2009, GS n.v.t.)
9. Bestemmingsplan A1 Zone (raad 23-6-2008, GS 30-9-2008)
10. Bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, Ziekenhuisstraat Kievitstraat (raad 8-6-2008, GS 4-11-2008)
11. Bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink (raad 1-2-2005, GS 19-7-2005)
12. Bestemmingsplan Woolder Es (raad 9-11-2004, GS 15-2-2005)
13. Bestemmingsplan Wilderinkshoek (raad 10-5-2005, GS 12-12-2005)

Het voorliggende paraplubestemmingsplan heeft betrekking op de bovenstaande bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen blijven naast dit paraplubestemmingsplan van kracht. De regels behorende bij het paraplubestemmingsplan kunnen worden aangemerkt als een aanvulling van de besripsomschrijving van de vigerende bestemmingsplannen voor zover deze betrekking hebbend op wonen.

1.4 Jurisprudentie

In de loop van de tijd is er jurisprudentie ontstaan omtrent bewoning. In de gangbare definitie van woning (of definities van gelijke strekking) is aangegeven dat het moet gaan om gebruik van een complex van ruimten door één huishouding. Dit begrip speelt een centrale rol in de jurisprudentie. Een uitspraak waarin dit aan de orde komt is de volgende:

- De kamerbewoning, als hier aan de orde, kan niet worden beschouwd als één afzonderlijke huishouding nu voor de kamers afzonderlijk huur betaald en elke kamer zelfstandig wordt

bewoond. Dat er sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen maakt dit niet anders. (LJN AQ5758, Raad van State 200400021/1)

In de voorschriften/regels van de in paragraaf 1.3 genoemde bestemmingsplannen is de volgende definitie van een woning opgenomen:

- een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Bij kamerverhuur/kamerbewoning is volgens de jurisprudentie geen sprake van één afzonderlijke huishouding. Kamerbewoning/kamerverhuur is in de betreffende bestemmingsplannen binnen een woning niet toegestaan. Vandaar dat door middel van het onderhavige paraplubestemmingsplan kamerverhuur/kamerbewoning binnen woningen wordt toegestaan.

Hoofdstuk 2 Relevante wetgeving en beleid

Dit hoofdstuk beschrijft de relevante wetgeving en beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid wordt in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel schetst de visie, de beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie richt zich uitsluitend op het provinciaal belang. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De Omgevingsvisie, die is vastgesteld op 1 juli 2009, heeft de status van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet)
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer
- Bodemvisie in kader van ILG-afspraken met het Rijk

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. Om de ambitie te kunnen bereiken moet worden ingezet op de volgende thema's:

1. Woonomgeving: Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag.
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB.
3. Natuur: behoud en versterking van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit).
4. (Binnen-)steden en landschap: Behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied.
5. Bereikbaarheid: Een vlotte veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel.
6. Watersysteem en klimaat: Watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor lange termijn klimaatbeheersing en veilig zijn.
7. Veiligheid en gezondheid: Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.
8. Energie: een betrouwbare en veilige energievoorziening met beperking van uitstoot broeikasgassen.
9. Ondergrond: Balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

Het bestemmingsplan Kamerbewoning is van provinciaal belang. Het bestemmingsplan regelt wonen voor een specifieke doelgroep, namelijk kamergewijze verhuur. Het eerste thema is daarom van toepassing op dit bestemmingsplan. De omgevingsvisie geeft aan dat het van provinciaal belang is dat er voldoende woningen beschikbaar zijn die voldoen aan de woonwensen (waaronder woonmilieus, huisvesting bijzondere doelgroepen en groen in de wijk etc.) van de inwoners van Overijssel, mede gelet op de vergrijzing. Dit bestemmingsplan regelt wonen voor een bijzondere doelgroep.

2.2 Nota Wonen

De rol van de gemeente wordt ingevuld op drie niveaus:

- bovenlokale afstemming van woonbeleid (bijvoorbeeld in de Netwerkstad en de Regio);
- stedelijk beleid, stedelijke vernieuwing, stedelijke programmering, herstructurering en andere interventies;
- wijkgerichte programmering van projecten en maatregelen binnen beleidskaders en visies op de wijk.

Het woonbeleid van de gemeente verschuift van sturen naar stimuleren, faciliteren en committeren. De woningbouwcorporaties en hulp-/zorginstellingen zijn onze partners waarmee we samenwerken om de gestelde doelstellingen te bereiken.

1. Bereiken van een betere balans tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
2. Ontwikkelen van de stad en de woongebieden met een zorgvuldig ruimtegebruik;

3. Ontwikkelen van woongebieden met een eigen identiteit en kwaliteit, een complementair woningbouwprogramma, hoge ruimtelijke en milieu kwaliteit en veiligheid;
4. Toename van het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad tot 55% in 2010;
5. Herstructurering van (naoorlogse) wijken met een grote fysieke en sociale achterstand;
6. Het bevorderen van het wonen in de binnenstad;
7. Het waarborgen van het aanbod betaalbare huurwoningen in de woningvoorraad; met name in herstructureringswijken;
8. Voldoende aanbod aan kavels voor particulier opdrachtgeverschap (individueel en collectief);
9. Ontwikkelen van woonservicegebieden;
10. Zorgen voor voldoende beschermde woonvormen voor kwetsbare groepen i.v.m. extramuralisering;
11. Vergroten aan fysieke toegankelijkheid van woningen en woonomgeving.

2.3 Woonbeleid

2.3.1 Preferente partners op een level-playing field

Gemeente en corporatie zijn en blijven natuurlijke partners van elkaar in de ontwikkeling en het beheer van de wijken van Hengelo. Samenwerking tussen gemeente en Welbions leidt ook tot een hoger maatschappelijk rendement aangezien de revenuen van de corporatie bij de ontwikkeling van vastgoed weer in de (sociale) huisvesting in de brede zin des woord worden geïnvesteerd. Als eindverantwoordelijke voor het woonbeleid zal de gemeente echter altijd moeten nagaan met welke partners de gestelde doelen kunnen worden gerealiseerd. In sommige projecten zal Welbions in concurrentie met commerciële ontwikkelaars meedingen naar de ontwikkelingsrechten. In andere gevallen, zoals bij de vernieuwing van bestaande woonwijken, ligt het voor de hand, dat Welbions en gemeente samen plannen ontwikkelen en uitvoeren. Zij zijn immers de belangrijkste vastgoedeigenaren. Met andere woorden: de aard van de opgave bepaalt de wijze waarop partijen samenwerken.

Gemeente

De gemeente heeft als organisatie van oudsher een brede rol. Op het gebied van wonen en wijkontwikkeling is zij verantwoordelijk voor het vormen van goede en gedragen strategische kaders binnen deze beleidsvelden. De rollen die hiermee samenhangen zijn o.a.:

- publiekrechtelijke autoriteit (toezien op het algemeen belang, vaststellen beleidskaders zoals de Woonvisie en notitie Planning en Programmering woningbouw), opsteller van bestemmingsplannen, vergunningverlener)
- risicodragend investeerder in (grond)exploitaties
- investeerder in maatschappelijk vastgoed en sociaal- en economisch wijkkapitaal
- partner op het gebied van wonen, zorg, werken en leren; beheerder van de openbare ruimte.

Bovenstaande rollen betreffen de rolverdeling op hoofdlijnen. In individuele wijken en projecten zullen afspraken worden gemaakt over rol- en taakverdeling.

2.3.2 Bouwen van kwantiteit naar kwaliteit

De gemeente is zich bewust van de veranderingen in de woningmarkt in Twente. Uit het Twents Woningmarktonderzoek 2006 blijkt dat de vraag naar woningen slechts licht zal toenemen en dat er een forse vervangingsopgave is. Dit betekent een verschuiving van kwantiteit (veel en snel bouwen in de uitleggebieden) naar kwaliteit (herstructurering en wijkvernieuwing). Deze verschuiving gaat gepaard met een intensivering van de wijkaanpak. Het streven is om het tempo van sloop-nieuwbouw hoog te houden om de vervangingsopgave het hoofd te kunnen bieden.

2.3.3 Projectenboek

In april 2008 heeft de gemeente Hengelo het Convenant Wonen 2008-2013 met Welbions afgesloten. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over wat samen te bereiken en hoe dit samen te bereiken. Voor het resultaatgebied "Bouwen: van kwantiteit naar kwaliteit" is specifiek afgesproken dat in het kader van de bedrijfsmatige én beleidsmatige afstemming tussen de gemeente en Welbions het projectenboek als instrument ingezet gaat worden.

De gemeente heeft in 2009 aangegeven welke woningbouwprojecten in Hengelo de komende jaren

prioriteit krijgen. Dit is met name van belang in het licht van de geconstateerde veranderingen op de Twentse woningmarkt. Herstructureringsprojecten hebben binnen deze programmering een bijzondere positie en worden in de programmering opgenomen.

Het projectenboek gaat over de investeringen in vijf deelterreinen:

- Nieuwbouw (nieuwe locaties in of uitbreiding)
- Herstructurering (bestaand bezit)
- Wonen voor kwetsbare groepen
- Maatschappelijk vastgoed (klaverblad)
- Overige projecten(klaverblad)

2.3.4 Kernvoorraad

De gemeente hecht groot belang aan het creëren van een ongedeelde stad en het bereiken van sociaal gedifferentieerde wijken. In Hengelo als geheel moeten voldoende woningen beschikbaar zijn voor de aandachtsgroep. Een ongedeelde stad betekent echter ook dat het aandeel woningen in de kernvoorraad gelijkmatig over de stad is verdeeld. Hengelo streeft ernaar dat er geen concentraties van goedkope of dure woningen zijn in individuele wijken.

Uitgaande van een verwachte ontwikkeling van krimp van de aandachtsgroep geldt voor de woningvoorraad van de Hengelose corporatie in 2015 het volgende:

- Het in standhouden van minimaal 8.500 woningen in de kernvoorraad
- Het in standhouden van minimaal 10.000 woningen in de bereikbare huurklasse

De gemeente volgt eens per twee jaar de inkomensontwikkeling en waarschuwt zodra de verhouding tussen omvang aandachtsgroep en afgesproken omvang kernvoorraad uit balans dreigt te raken. Menging van sociale groepen is belangrijk voor de leefbaarheid, integratie en tolerantie. Wensbeeld op wijkniveau is het in stand houden van een kernvoorraad van voldoende omvang met als resultaat een gevarieerde woningvoorraad naar prijsniveau in alle wijken.

Corporaties houden bij verkoop en sloop van huurwoningen rekening met een voldoende omvang van de kernvoorraad per wijk. Dit betekent het volgende:

Wijkpercentage kernvoorraad	Verkoop en sloop kernvoorraad
> 50%	Extra inzet
30% - 50%	Regulier, zonder voorwaarden
20% - 30%	Beperkt, nader motiveren
< 20%	In principe geen (nader motiveren)

Ten slotte geldt dat verkoop van corporatiewoningen (middels Te Woon of regulier) alleen gebeurt wanneer de omstandigheden hiervoor geschikt zijn (technische staat woning, financiële draagkracht koper etc.): het gezonde verstand prevaleert.

2.3.5 Te woon

Welbions biedt haar klanten zoveel mogelijk keuzemogelijkheden op het gebied van wonen. Ook als het gaat om de keuze tussen het huren of kopen van een woning. Welbions biedt daarom verschillende woningen 'Te Woon' aan. Dat betekent dat u zelf mag kiezen of u een woning wilt kopen of huren. Op die manier kunt u de wijze waarop u wilt wonen zoveel mogelijk afstemmen op uw eigen wensen en mogelijkheden. Deze vorm is aantrekkelijk omdat het voor veel doelgroepen bereikbaar is.

2.3.6 Woonruimteverdeling

Na ruim tien jaar volgens de afspraken uit 1994 te hebben gewerkt zijn betrokkenen van mening dat het gekozen aanbodmodel op zich nog voldoet, maar dat het niet op alle vraagstukken een antwoord biedt. Ook het publiekrechtelijk kader en de daaraan verbonden administratieve verplichtingen, met name het vergunningenstelsel, maakt dat aan de uitvoering van de woonruimteverdeling veel administratieve eisen worden gesteld. Deze eisen verhouden zich niet met een moderne decentrale uitvoering met een lage administratieve druk en een moderne verantwoordingsstructuur.

Uitgangspunten woonruimteverdeling zijn:

- continuering samenwerking verhuurders
- handhaven inzichtelijk, transparant en eenvoudig binnen het systeem centraal
- inspelen op de voorkeuren van woningzoekenden en waar mogelijk verruimen

keuzevrijheid

- rechtvaardige en doelmatige verdeling van schaarse woningen
- zorgen voor passende huisvesting voor urgent woningzoekenden
- optimaal gebruik bestaande woningvoorraad
- efficiëntie en effectiviteit: eenvoud van regels en regels alleen indien nodig.

2.4 Beleidsnota Regulering Kamerbewoning Hengelo 2010

Om daadwerkelijk een woning in gebruik te mogen nemen voor kamerbewoning moet het pand allereerst beschikken over de juiste bestemming. Daarnaast moet de eigenaar van een pand op grond van de Partiële Regionale Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeenten Hengelo en Enschede een omzettingsvergunning 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 kamerbewoning. 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.

De Huisvestingsverordening geeft het college de bevoegdheid nadere regels te stellen aan het verlenen van de omzettingsvergunning. Bij de beoordeling van een ingediende aanvraag voor een omzettingsvergunning zal worden getoets aan het door B&W vastgestelde beleid, dat is vastgelegd in de Beleidsnota Regulering Kamerbewoning Hengelo 2010. In deze beleidsregels komen naast aspecten als leefbaarheid en andere omgevingsfactoren ook technische aspecten, met name voor wat betreft brandveiligheid, aan de orde. Voor wat betreft de brandveiligheid zal in veel gevallen moeten worden voldaan aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (gebruiksbesluit).

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

3.1 Watertoets

Met de ondertekening van de Startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw' is in februari 2001 de watertoets in het leven geroepen. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor onder andere bestemmingsplannen. Het Waterschap Regge en Dinkel streeft ernaar de formele watertoets te vergemakkelijken door al in een vroeg stadium van de planvorming een bijdrage te leveren.

Aangezien dit bestemmingsplan alleen een verruiming inhoudt van het gebruik van woningen ten behoeve van kamerbewoning zijn er geen waterhuishoudkundige aspecten in het geding.

3.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een aantal planten- en diersoorten. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Ten behoeve van de planrealisatie kan het dan ook nodig zijn om ontheffing aan te vragen in verband met de (voorgenomen) overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Aangezien dit bestemmingsplan alleen een verruiming inhoudt van het gebruik van woningen ten behoeve van kamerbewoning is een flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk.

3.3 Monumenten en archeologie

Aangezien dit bestemmingsplan alleen een verruiming inhoudt van het gebruik van woningen ten behoeve van kamerbewoning zijn de aspecten monumenten en archeologie niet in het geding.

3.4 Milieu

Aangezien dit bestemmingsplan alleen een verruiming inhoudt van het gebruik van woningen ten behoeve van kamerbewoning zijn er geen milieuaspecten in het geding.

3.5 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien onderhavige regeling geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het onderhavige bestemmingsplan 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.

Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan

4.1 Uitgangspunten

Bij kamerverhuur/kamerbewoning is volgens de jurisprudentie geen sprake van één afzonderlijke huishouding. Kamerbewoning/kamerverhuur is in de betreffende bestemmingsplannen binnen een woning niet toegestaan. Vandaar dat door middel van het onderhavige paraplubestemmingsplan kamerverhuur/kamerbewoning binnen woningen wordt toegestaan.

Het paraplubestemmingsplan kamerbewoning regelt dat binnen de begrenzing van het plangebied van dit paraplubestemmingsplan de plankaarten en voorschriften van de betreffende bestemmingsplannen 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.

Op grond van de Partiële Regionale Huisvestingsverordening moet een eigenaar van een pand een omzettingsvergunning 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 kamerbewoning. 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.

De Huisvestingsverordening geeft het college de bevoegdheid nadere regels te stellen aan het verlenen van de omzettingsvergunning. Bij de beoordeling van een ingediende aanvraag voor een omzettingsvergunning zal worden getoets aan de Beleidsnota Regulering Kamerbewoning Hengelo 2010. Naast aspecten als leefbaarheid en andere omgevingsfactoren zullen ook technische aspecten, met name voor wat betreft brandveiligheid, in deze beleidsregels aan de orde komen. Voor wat betreft de brandveiligheid zal in veel gevallen moeten worden voldaan aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (gebruiksbesluit).

4.2 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het .GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

4.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk I bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

4.2.1.1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

4.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk II van de regels bevat de bestemmingsregels.

4.2.2.1 Kamerbewoning

In dit artikel is geregeld dat op het plangebied van dit paraplubestemmingsplan de plankaarten en voorschriften van een aantal bestemmingsplannen 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.

4.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk III bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

4.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

Op grond van het Bro is het verplicht deze bepaling op te nemen. De anti-dubbeltelregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

4.2.4.1 Overgangsrecht

Op grond van het Bro is het verplicht deze bepaling op te nemen. Dit artikel regelt ten aanzien van gebouwen en van gebruik dat bestaande gebouwen of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

4.2.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

4.3 Handhaving van het plan

4.3.1 Algemeen

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

4.3.2 Handhaving

Binnen de gemeente Hengelo is in november 2008 het Plan uitvoering bouwregelgeving vastgesteld. In dit beleidsdocument wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze waarop handhaving op het gebied van onder meer bouwregelgeving en brandveiligheid zal plaatsvinden. Uitgangspunt blijft, dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Een belangrijk onderdeel van deze nota is echter de prioriteitstelling. Onderwerpen die bij de prioriteitstelling een rol spelen zijn de gevolgen die de geconstateerde overtredingen hebben voor de veiligheid en/of de gezondheid. Ook het type en de locatie van de overtreding, bijvoorbeeld bouwen zonder bouwvergunning of gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zijn van belang.

Het Plan uitvoeringsbeleid bouwregelgeving zal ook voor de handhaving van dit bestemmingsplan als leidraad gaan fungeren.

4.4 Procedure

4.4.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders overleg met het Waterschap en de Provincie Overijssel. Verder dient per plan nader te worden bezien met welke instanties vooroverleg plaats moet vinden. Over dit plan is vooroverleg gevoerd met de Provincie, het Waterschap en de Vrom inspectie. In het verslag van vooroverleg zijn de reacties en een beantwoording daarop opgenomen.

4.4.2 Verder verloop van de procedure

1. het bestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
2. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld en geen voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.