

Kamerbewoning

Inhoudsopgave

Regels	17
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	18
Artikel 1 Begrippen	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 2 Kamerbewoning	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 3 Antidubbelregel	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 4 Overgangsrecht	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kamerbewoning van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0164.BP0027-0301 met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.4 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen;

1.5 kamerverhuur/kamerbewoning

bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden, zoals in de vorm van één of meerdere kamers;

1.6 kamerverhuurbedrijf

een persoon of personen, handelend onder eigen naam of handelsnaam, of een rechtspersoon, die bemiddeling verleent/verlenen bij het verkrijgen van woonruimte in de vorm van één of meerdere kamers;

1.7 woning:

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

1.8 wooneenheid:

een gedeelte van een gebouw met woonfunctie, bedoeld voor de huisvesting van een individueel huishouden bij kamergewijze verhuur;

1.9 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Kamerbewoning

Op het plangebied van dit paraplubestemmingsplan blijven de plankaarten en voorschriften van:

- bestemmingsplan Centrum, vastgesteld door de gemeenteraad op 9-11-2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13-6-2005;
- bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, vastgesteld door de gemeenteraad op 19-7-2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27-7-2007;
- bestemmingsplan Naoorlogse wijken, vastgesteld door de gemeenteraad op 10-3-2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30-6-2009;
- bestemmingsplan Beckum, vastgesteld door de gemeenteraad op 12-12-2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14-3-2007;
- bestemmingsplan Hengelo Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 20-3-2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25-6-2007;
- bestemmingsplan Hengelo Noord, Moerasgebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 30-6-2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op n.v.t.;
- bestemmingsplan Medaillon, vastgesteld door de gemeenteraad op 11-11-2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29-1-2009;
- bestemmingsplan Broek Oost, vastgesteld door de gemeenteraad op 3-2-2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op n.v.t.;
- bestemmingsplan A1 Zone, vastgesteld door de gemeenteraad op 23-6-2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30-9-2008;
- bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, Ziekenhuisstraat Kievitstraat, vastgesteld door de gemeenteraad op 8-6-2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4-11-2008;
- bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink, vastgesteld door de gemeenteraad op 1-2-2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19-7-2005;
- bestemmingsplan Woolder Es, vastgesteld door de gemeenteraad op 9-11-2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15-2-2005;
- bestemmingsplan Wilderinkshoek, vastgesteld door de gemeenteraad op 10-5-2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12-12-2005;

van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Centrum (bestemming woondoeleinden)
luidende: woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep
als volgt komt te luiden: woongebouwen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep
- b. de tekstgedeelten uit artikel 6, lid 6.1 onder a laatste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Centrum (bestemming horecadoeleinden)
luidende: met uitzondering van gronden met de bestemming H, gelegen binnen het op de plankaart aangegeven "horecaconcentratiegebied" en de gronden waarop Horeca 2 activiteiten zijn toegestaan, de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van woondoeleinden mogen worden gebruikt
als volgt komt te luiden: de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van woondoeleinden, waaronder kamerbewoning/kamerverhuur, mogen worden gebruikt, echter met uitzondering van gronden met de bestemming H, gelegen binnen het op de plankaart aangegeven "horecaconcentratiegebied" en de gronden waarop Horeca 2 activiteiten zijn toegestaan
- c. de tekstgedeelten uit artikel 8, lid 8.1 onder a eerste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Centrum (bestemming centrumdoeleinden)
luidende: woonhuizen, uitsluitend op de verdieping met dien verstande dat wonen binnen deze bestemming voor zover deze is gelegen in het gebied dat op de plankaart nader is aangeduid als "horecaconcentratiegebied" niet is toegestaan
als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, uitsluitend op de verdieping met dien verstande dat wonen

binnen deze bestemming voor zover deze is gelegen in het gebied dat op de plankaart nader is aangeduid als "horecaconcentratiegebied" niet is toegestaan

- d. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken (bestemming woondoeleinden)
- luidende: woonhuizen, hieronder worden ook begrepen woonhuizen voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning en voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- e. de tekstgedeelten uit artikel 6, lid 6.1 onder a laatste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken (bestemming horecadoeleinden)
- luidende: bestaande woonhuizen
- als volgt komt te luiden: bestaande woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning
- f. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Naoorlogse wijken (bestemming woondoeleinden)
- luidende: woonhuizen, hieronder worden ook begrepen woonhuizen voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning en voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- g. de tekstgedeelten uit artikel 8, lid 8.1 onder a eerste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Naoorlogse wijken (bestemming gemengde doeleinden)
- luidende: woonhuizen, uitsluitend op percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, uitsluitend op percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- h. de tekstgedeelten uit artikel 9, lid 9.1 onder a laatste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Naoorlogse wijken (bestemming detailhandel)
- luidende: woonhuizen, uitsluitend op percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, uitsluitend op percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- i. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Beckum (bestemming woondoeleinden)
- luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- j. de tekstgedeelten uit artikel 8, lid 8.1 onder a eerste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Beckum (bestemming gemengde doeleinden)
- luidende: woningen, uitsluitend op percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- als volgt komt te luiden: woningen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, uitsluitend op percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- k. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Hengelo Noord (bestemming woondoeleinden)
- luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- l. de tekstgedeelten uit artikel 7, lid 7.1 onder a eerste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Hengelo Noord (bestemming gemengde doeleinden)
- luidende: woonhuizen, uitsluitend op percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, uitsluitend op percelen waar dit gebruik reeds bestaand is

- m. de tekstgedeelten uit artikel 5, lid 5.1 onder a van het bestemmingsplan Hengelo Noord, Moerasgebied (bestemming wonen)
 luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
 als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- n. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Medaillon (bestemming wonen)
 luidende: woonhuizen, hieronder worden ook begrepen woonhuizen voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
 als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning en voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- o. de tekstgedeelten uit artikel 4, lid 4.1 onder a eerste aandachtsbolletje van het bestemmingsplan Broek Oost (bestemming gemengd)
 luidende: wonen
 als volgt komt te luiden: wonen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning
- p. de tekstgedeelten uit artikel 9, lid 9.1 onder a van het bestemmingsplan Broek Oost (bestemming wonen)
 luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
 als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- q. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan A1 Zone (bestemming woondoeleinden)
 luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
 als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- r. de tekstgedeelten uit artikel 7, lid 7.1 onder a eerste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan A1 Zone (bestemming gemengde doeleinden)
 luidende: wonen
 als volgt komt te luiden: wonen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning
- s. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken, Ziekenhuisstraat Kievitstraat (bestemming wonen)
 luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
 als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- t. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink (bestemming woondoeleinden)
 luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
 als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- u. de tekstgedeelten uit artikel 9, lid 9.1 onder a eerste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink (bestemming gemengde doeleinden)
 luidende: woonhuizen, uitsluitend op de verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding (wd) ook woonhuizen op de begane grond zijn toegestaan

- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning uitsluitend op de verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding (wd) ook woonhuizen waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning op de begane grond zijn toegestaan
- v. de tekstgedeelten uit artikel 10, lid 10.1 onder a eerste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Tuindorp 't Lansink (bestemming detailhandel)
- luidende: woonhuizen
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning
- w. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Woolder Es (bestemming woondoeleinden)
- luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- x. de tekstgedeelten uit artikel 3, lid 3.1 onder a van het bestemmingsplan Wilderinkshoek (bestemming woondoeleinden)
- luidende: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep
- y. de tekstgedeelten uit artikel 8, lid 8.1 onder a eerste aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Wilderinkshoek (bestemming gemengde doeleinden)
- luidende: woonhuizen, uitsluitend op de percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, uitsluitend op de percelen waar dit gebruik reeds bestaand is
- z. de tekstgedeelten uit artikel 9, lid 9.1 onder a derde aandachtsstreepje van het bestemmingsplan Wilderinkshoek (bestemming detailhandel)
- luidende: woonhuizen
- als volgt komt te luiden: woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Antidubbeltelregel

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 4.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1 met maximaal 10%.

4.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 4.1 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.

4.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.4, 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.

4.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.4, na het tijdstip van 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.

4.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 4.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.


Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kamerbewoning.

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,



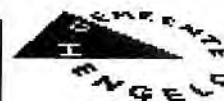
De secretaris



De burgemeester

RAADSBESLUIT

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