

Beleidsregel Onzelfstandige bewoning Enschede

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede besluit tot het vaststellen van de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" met betrekking tot het gebruik van zijn bevoegdheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan ten aanzien het gebruik van panden als kamerverhuurpand. Een kamerverhuurpand is een woning / wooneenheid die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt.

Inleiding

Woningen zijn bestemd voor bewoning door één huishouden. Een huishouden is een verzameling van één of meerdere personen die een zelfstandige huishouding voeren en die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Van onzelfstandige bewoning is sprake wanneer 3 of meer bewoners geen gezamenlijk zelfstandig huishouden voeren en dus de bewoning niet als één afzonderlijk huishouden kan worden aangemerkt. Indien een aanvraag voor onzelfstandige bewoning wordt ingediend, vindt toetsing plaats of hiervoor afgeweken kan worden van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Hierbij geldt als toetsingskader dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat door onder andere op buurt- en straatniveau een maximaal percentage aan te geven ten aanzien van onzelfstandige bewoning door 3 of meer personen. Hierbij is de dag waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de gemeente is ontvangen bepalend voor het vaststellen van de geldende percentages. Daarnaast moet voldaan worden aan de parkeernormen zoals is gesteld in de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Juridisch kader

Deze beleidsregel is vastgesteld zoals bedoeld in artikel 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De beleidsregel is het toetsingskader voor burgemeester en wethouders om toepassing geven aan de afwijkingsregels op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 1 Wabo, ten aanzien van onzelfstandige bewoning. In dit geval gaat het om de afweging of onzelfstandige bewoning is toegestaan binnen de bestemmingen of functieaanduiding die 'wonen' mogelijk maken binnen de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Enschede.

Criteria

Plangebied

- a. Deze beleidsregel heeft betrekking op het gebied dat is weergegeven op de kaart in bijlage A.

Buurtpercentages

- b. Verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning leidt niet tot overschrijding van het maximale buurtpercentage voor onzelfstandige bewoning door 3 of meer personen. De dag waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de gemeente is ontvangen, is bepalend voor het vaststellen van de geldende percentages.

Buurten

Stadsdeel Centrum maximum % onzelfstandige bewoning door 3 of meer personen

0	CITY	6,7%
1	LASONDER-ZEGGELT	4,1%
2	LAARES	4,3%
3	DE BOTHOVEN	4,3%
4	HOGELAND NOORD	4,4%
5	GETFERT	2,8%
6	VELDKAMP-GETFERT WEST	3,1%
7	HORSTLANDEN-STADSWEIDE	5,0%
8	BODDENKAMP	5,0%

Stadsdeel Oost

10	VELVE-LINDENHOF	3,6%
11	WOOLDRIK	1,0%
12	HOGELAND-ZUID	1,0%
13	VARVIK – DIEKMAN	0,9%

14	SLEUTELKAMP	1,0%
51	RIBBELT – RIBBELERBRINK	2,9%
52	PARK STOKHORST	1,0%
53	STOKHORST	1,0%
80	GLANERVELD	1,0%
81	BENTVELD – BULTSERVE	1,0%
82	SCHIPHOLT – GLANERMATEN	1,0%
83	EEKMAAT	0,9%
84	OIKOS	1,0%
85	EILERMARKE	1,0%
87	DOLPHIA	1,0%
88	EEKMAAT-WEST	1,0%

Stadsdeel West

20	CROMHOFFSBLEEK-KOTMAN	3,0%
21	BOSWINKEL - DE BRAKER	2,9%
22	PATHMOS	1,8%
23	STEVENFENNE	3,0%
24	STADSVELD-ZUID	3,8%
25	ELFERINK – HEUWKAMP	4,3%
26	STADSVELD-NOORD. BRUGGERT	3,5%
27	ZWERING	3,0%
28	RUWENBOS	3,0%
70	INDUSTRIE- EN HAVENGEBIED	3,5%
71	MARSSTEDEN	3,5%
91	DORP BOEKELO	1,0%

Stadsdeel Noord

30	TUBANTIA-TOEKOMST	4,1%
31	TWEKKELERVELD	4,0%
40	WALHOF-ROESSINGH	3,5%
41	BOLHAAR	1,0%
42	ROOMBEEK – ROOMVELDJE	2,5%
43	MEKKELHOLT	2,6%
44	DEPPENBROEK	2,5%
45	VOORTMAN – AMELINK	2,5%
50	SCHREURSERVE	2,0%
90	DORP LONNEKER	1,0%

Stadsdeel Zuid

60	STROINKSLANDEN NOORD-OOST	1,0%
61	STROINKSLANDEN-ZUID	2,5%
62	STROINKSLANDEN NOORD-WEST	1,0%
63	WESSELERBRINK NOORD-OOST	2,0%
64	WESSELERBRINK ZUID-OOST	1,0%
65	WESSELERBRINK ZUID-WEST	1,0%
66	WESSELERBRINK NOORD-WEST	2,0%
67	HELMERHOEK-NOORD	1,0%
68	HELMERHOEK-ZUID	1,0%

Straatpercentages

- c. In een buurt waar een maximaal percentage van toepassing is, geldt voor elke straat gelegen in deze buurt een maximumpercentage onzelfstandige bewoning door 3 of meer personen van 12%. Verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning leidt niet tot overschrijding van het maximale straatpercentage van 12%, ongeacht het feit of het maximale buurtpercentage is bereikt. Deze regel is niet van toepassing op de buurt City. De dag waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de gemeente is ontvangen, is bepalend voor het vaststellen van de geldende percentages. Hierbij worden alle reeds bestaande legale kamerverhuurpanden meegenomen.

Ligging tussen twee aaneengesloten woningen waar zelfstandige bewoning plaats vindt

- d. Het pand waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft, is meer dan twee aaneengesloten woningen verwijderd van een geregistreerd pand voor onzelfstandige bewoning door 3 of meer personen, dan wel een woning waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor onzelfstandige bewoning door 3 of meer personen is ingediend. Woningen die gescheiden zijn door een gang met beperkte breedte zoals een brandgang of fietstoegang gelden als aaneengesloten. Deze regel is niet van toepassing op de buurt City.

Aantal (slaap)kamers is minimaal gelijk aan aantal personen

- e. Het betreffende kamerverhuurpand mag bewoond worden door niet meer personen dan het aantal (slaap)kamers (gemeenschappelijke ruimtes niet meegerekend) zoals vermeld op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning en waarvan in redelijkheid mag worden aangenomen dat dit aantal passend is binnen de woning. In de omgevingsvergunning wordt dit als voorwaarde opgenomen.

Afwijking van de regels

- f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze regels naar hun oordeel tot een onwenselijke situatie leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze regels.