

Voorstel Gemeenteraad D

Raadsvergadering 30 september 2019

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'

Portefeuillehouder Jeroen Diepemaat agendaletter (D))

Organisatieonderdeel DF	Aangeboden aan Raad	27 augustus 2019
Stuknummer (invulling door Griffie)	Corsanummer	1900076777

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen" vast te stellen en de indieners van een zienswijze hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20180036-0003;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Vanuit het perspectief van het tegengaan van kwalitatief slechte appartementen, gewenste woonmilieus voor talenten en vanwege de woningbouwprogrammering sturen we sinds juni 2018 met het ruimtelijk instrumentarium op het toevoegen van appartementen. De huidige bestemmingsplannen laten veel ruimte vanwege een ruime definitie van wonen en het in veel gevallen ontbreken van maximum aantallen te realiseren woningen. In combinatie met de toenemende populariteit van Enschede als woonstad leidde dat tot veel ombouw van bestaande panden tot appartementen, ook waar dit kwalitatief geen goede ontwikkeling is. We zien dat het sturen zijn vruchten afwerpt: we hebben nu een goed beleidsinstrument om ongewenste bouwplannen af te wijzen.

In het voorjaar van 2018 heeft ons college de beleidslijn 'Urbaan wonen' vastgesteld, waarin de keuze voor het bij voorkeur alleen nog toevoegen van appartementen in het 'gebied voor hoogstedelijk wonen' en de gewenste segmenten voor talenten zijn beschreven. Om direct uitvoering aan dit beleid te kunnen geven is deze beleidslijn door ons college vertaald in de beleidsregel 'Kwalitatief sturen op appartementen' en is door uw raad het voorbereidingsbesluit 'Kwalitatief sturen op appartementen' vastgesteld, met bijbehorende uitvoeringsregels die zijn gekoppeld aan de beleidsregel.

In de op 17 juni 2019 door uw raad vastgestelde Woonvisie gaan we verder met het creëren van de randvoorwaarden voor het vasthouden van talent. Kwalitatief sturen is hier nog steeds een belangrijk onderdeel van, omdat de doelgroep talent kritisch is op de plek waar ze willen wonen. Om kwalitatief te kunnen blijven sturen op de toevoeging van nieuwe appartementen moeten het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel worden vertaald in een 'paraplu' bestemmingsplan. Het 'paraplu' bestemmingsplan komt overkoepelend te gelden in aanvulling dan wel in afwijking van de bestaande bestemmingsplannen. De bestaande bestemmingsplannen blijven voor het overige wel gewoon van kracht. Hiermee kunnen we op structurele basis een goede uitvoering geven aan ons woonbeleid en ongewenste ontwikkelingen van appartementen die leefbaarheidsproblemen geven tegengaan.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het vasthouden van talent is één van de speerpunten uit het Enschedese coalitieakkoord. Het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek voor deze groep hoort hierbij. Veel talenten willen (hoog)stedelijk wonen, met alle voorzieningen onder handbereik. Daarnaast willen we de leefbaarheid in wijken goed houden. We sturen daarom kwalitatief op plekken waar we nog appartementen en studio's willen toevoegen. In juni 2018 is hiervoor beleid vastgesteld en een voorbereidingsbesluit van kracht geworden, dat dit tijdelijk regelt en er voor zorgt dat bouwplannen die anders niet geweigerd zouden kunnen worden kunnen worden aangehouden tot de planologische regeling definitief is. Om dit beleid structureel uit te kunnen voeren en de planologische regeling definitief te maken is het actuele woonbeleid vertaald in het nieuwe bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen". Een integraal onderdeel van de planologische regeling is de beleidsregel 'Kwalitatief sturen op

appartementen'. Deze beleidsregel is sinds juni 2018 van kracht en in april 2019 op onderdelen aangescherpt. Nu hebben we de beleidsregel verder aangepast op basis van de nieuwe Woonvisie en ervaringen uit de praktijk.

Beoogd effect

Met het parapluplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' en de geactualiseerde gelijknamige beleidsregel wordt beoogd uitvoering te geven aan de Woonvisie en daarmee actief invulling te geven aan de beleidsuitgangspunten 'groeien vanuit het hart' en 'aantrekken en behouden van talenten'. Op basis van het parapluplan en/of de beleidsregel kunnen ongewenste bouwplannen voor appartementen worden geweigerd en kan gericht medewerking worden verleend aan bouwplannen voor appartementen die voldoen aan de kwalitatieve randvoorwaarden voor het toevoegen van nieuwe appartementen.

Argumenten

1.1 *Het splitsen van woningen in meerdere kleine woningen wordt mogelijk zonder dit parapluplan*

We willen kwalitatief sturen op het invullen van de woonbestemming. Stap 1 was het nemen van een Voorbereidingsbesluit op basis van het beleid 'Urbaan wonen'. Stap 2 is het vertalen van de regels uit het voorbereidingsbesluit in een 'paraplu' bestemmingsplan en een beleidsregel. De regels van dit bestemmingsplan gelden in aanvulling op of in afwijking van de geldende bestemmingsplannen voor zover het gaat om regels over wonen. De geldende bestemmingsplannen blijven voor het overige ongewijzigd van kracht.

1.2 *We hebben met de woonvisie nu vastgesteld integraal beleid*

Met het beleid 'Urbaan wonen', het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel stuurden we alleen op wat we niet wilden en wat we wel wilden voor bepaalde doelgroepen. In de Woonvisie wordt naar alle doelgroepen gekeken en voorkomen we dat groepen negatieve gevolgen ondervinden van dit beleid. Ook kunnen we nu beter sturen op de gewenste uitzonderingen en kunnen we dit beter motiveren.

1.3 *We hebben ervaring opgedaan met de werking van het voorbereidingsbesluit en de werking van het beleid*

Het bleek zeer effectief te zijn om kwalitatief te kunnen sturen. Er zijn sinds de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit aanvragen voor in totaal meer dan 130 kwalitatief slechte appartementen geweigerd. Ook hebben we op basis van het beleid gewenste ontwikkelingen gewoon kunnen faciliteren.

1.4 *Uit onderzoek is gebleken dat talenten een voorkeur hebben voor appartementen in het centrum*

Dit komt onder meer uit het provinciale traject 'Urbaan wonen', waaruit blijkt dat de steden in Twente talenten veel beter kunnen bedienen door alleen nog appartementen toe te voegen in de directe nabijheid van het centrum. Dit gebied voor hoogstedelijk wonen hebben we op basis van ruimtelijke criteria op kaart vertaald.

1.5 *Uitvoering van dit beleid is onderdeel van de geactualiseerde Regionale Woningbouwafspraken met de provincie en de regiogemeenten en van een gezamenlijke pilot van gemeente, provincie en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).*

Op 8 mei 2019 hebben we afspraken gemaakt met de provincie en BZK over extra onderzoek en programmatische ruimte voor het vasthouden en aantrekken van talent. Voorwaarde hiervoor is onder meer, dat we duidelijke keuzes maken waar we woningen voor de doelgroep toevoegen en borgen dat de woningen van goede kwaliteit zijn.

1.6 *Hoofddlijnen planologische regeling bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'*

Het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' bestaat uit twee gebiedsaanduidingen, 'Afwijkingsgebied 1' en 'Afwijkingsgebied 2'. Afwijkingsgebied 1 is het hoogstedelijk woongebied, Afwijkingsgebied 2 is het overige stedelijk gebied. Met deze gebiedsaanduidingen worden er aan de in de geldende bestemmingsplannen opgenomen bouw- en gebruiksregels voor wonen aanvullende bouw- en gebruiksregels voor het toevoegen van nieuwe appartementen toegevoegd.

Binnen Afwijkingsgebied 1 is de toevoeging van nieuwe appartementen mogelijk op basis van het 'ja, mits' criterium, dat betekent dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- 1) het betreft middenhuurwoningen;
- 2) het gebruiksoppervlak bedraagt tenminste 50 m²;
- 3) geen nieuwe appartementen toevoegen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.

Voor specifieke doelgroepen (zoals sociale huur op basis van prestatieafspraken met corporaties, (internationale) studenten of 'wonen en zorg') en in bijzondere situaties (zoals monumenten of cultuurhistorisch waardevolle panden) kan ons college bij een omgevingsvergunning met een goede onderbouwing van deze voorwaarden afwijken en toch nieuwe appartementen toestaan.

Binnen Afwijkingsgebied 2 is in enkele met name genoemde gebieden eveneens toevoeging van nieuwe appartementen mogelijk op basis van het 'ja, mits' criterium, mits daarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1) appartementen kwalitatief vergelijkbaar met middenhuur op basis van woningwaarderingssstelsel huurwoningen, dus geen verplichte middenhuur;
 - 2) het gebruiksoppervlak bedraagt tenminste 75 m²;
 - 3) geen nieuwe appartementen toevoegen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.
- Ook hier kan ons college voor specifieke doelgroepen (zoals sociale huur op basis van prestatieafspraken met corporaties, (internationale) studenten of 'wonen en zorg') en in bijzondere situaties (zoals monumenten of cultuurhistorisch waardevolle panden) bij een omgevingsvergunning met een goede onderbouwing van deze voorwaarden afwijken en toch nieuwe appartementen toestaan. Voor de overige gebieden binnen Afwijkingsgebied 2 geldt het 'nee, tenzij' criterium. Toevoeging van appartementen is daar in beginsel niet toegestaan, tenzij kan worden voldaan aan één van de genoemde specifieke voorwaarden, zoals wonen boven winkels in bepaalde stadsstraten en op hoekpunten van een aantal belangrijke wegen.

1.7 Procedure:

Het ontwerpbestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" heeft met ingang van 31 mei 2019 zes weken ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke zienswijzenprocedure. Tijdens deze periode van terinzagelegging had een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen bij uw raad. Er zijn 21 zienswijzen ontvangen. Uw raad wordt voorgesteld de zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals verwoord in de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen". Hierin stellen we onder meer voor om een aantal zienswijzen van bewoners van Horstlanden – Veldkamp over te nemen.

1.8 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot een voorstel aan uw raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is het wenselijk gebleken uw raad voor te stellen de planregels van het bestemmingsplan op onderdelen ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Voor de details van de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar het Overzicht van wijzigingen.

1.9 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' is een paraplu-bestemmingsplan dat komt te gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van de geldende bestemmingsplannen. Het paraplu-bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk waarvoor op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) door uw raad een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Uw raad wordt daarom voorgesteld geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Risico's

1.1 Voorbereidingsbescherming kan verlopen: Uw raad dient binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging te besluiten over de vaststelling van een bestemmingsplan. Wanneer dat om wat voor redenen dan ook niet mocht lukken eindigt na afloop van die twaalf weken de planologische voorbereidingsbescherming. Dan kunnen nieuwe bouwplannen die beleidsmatig ongewenst zijn maar passen binnen de huidige bestemmingsplannen (zoals studio's) niet langer worden tegengegaan en moet alsnog medewerking worden verleend aan ingediende ongewenste bouwplannen die nu zijn aangehouden op grond van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Relatie met verordening 'geliberaliseerde middenhuur Enschede 2019'

In het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' wordt voor het gebied voor hoogstedelijk wonen de realisatie en instandhouding van middenhuurwoningen verplicht gesteld. Hiermee kunnen we de goede kwaliteit van nieuwe appartementen waarborgen. Dit is alleen mogelijk wanneer de gemeenteraad hiervoor tevens een verordening heeft vastgesteld.

Financiële dekking van het voorstel

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' zijn voor de gemeente Enschede geen financiële gevolgen verbonden.

Alternatieven

In het verleden zijn alternatieve sturingsmogelijkheden onderzocht maar deze waren in vergelijking met het parapluplan onvoldoende om effectief te kunnen sturen op kwaliteit.

Participatie

Het doorlopen participatietraject kan worden aangemerkt als stap 1, informeren, op de participatieladder. Er is voor gekozen de diverse wijk- en dorpsraden niet vooraf te vragen om advies uit te brengen over het bestemmingsplan. Dit omdat het bestemmingsplan op het gehele stedelijke gebied van toepassing is en daarmee de belangen van één of meer afzonderlijke wijken overstijgt. Bovendien is het bestemmingsplan een vervolg op het voorbereidingsbesluit 'Kwalitatief sturen op appartementen'. Diverse wijkraden waren mede vragende partij

voor de in het voorbereidingsbesluit, het bestemmingsplan en de beleidsregel gestelde regels voor het kwalitatief sturen op de toevoeging van nieuwe appartementen.

Communicatie

Communicatie met direct betrokkenen

Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Voorafgaand aan de procedure is het concept van het ontwerpbestemmingsplan ter consultatie voorgelegd aan de woningcorporaties. Dit heeft geleid tot een kleine aanpassing van de afwijkingsregels voor sociale huur. Op 6 mei 2019 is een nadere toelichting gegeven op het parapluplan in het periodieke overleg tussen gemeente en woningcorporaties.

PR over het besluit
n.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bekend gemaakt in de Huis aan Huis en in de Staatscourant en daarnaast ook in het Gemeenteblad.

Vervolg

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" is na vaststelling door uw raad te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via het gemeentelijke geografisch informatiesysteem (GIEL). Na vaststelling van het bestemmingsplan hebben belanghebbenden zes weken de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen worden verleend en geweigerd.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" (verbeelding, planregels, toelichting)
2. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen
3. Overzicht van Wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan
4. De ingediende zienswijzen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,


E.A. Smit


dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit Gemeenteraad VII- D

Onderwerp gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'

Organisatieonderdeel DF

Corsanummer

1900076778

De raad van de gemeente Enschede,

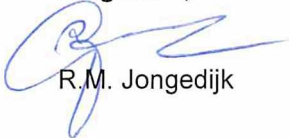
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.,27 augustus 2019

besluit:

1. de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen" vast te stellen en de indieners van een zienswijze hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20180036-0003;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 september 2019

De griffier,



R.M. Jongedijk

de voorzitter,



dr. G.O. van Veldhuizen