



Wijkraad Horstlanden Veldkamp

Aan: Gemeenteraad Enschede

Postbus 20

7500 AA Enschede

Datum: Enschede 1 november 2022

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning/ IMRO 0153 BP00227

Beste gemeenteraadsleden,

De wijkraad Horstlanden Veldkamp heeft het nieuwe bestemmingsplan gelezen. Het is een moeilijk leesbaar plan en waarschijnlijk komt dat omdat de problematiek ook zo complex is. Wij vinden als wijkraad het daarom zeer dapper en wenselijk dat de gemeente de problematiek van onzelfstandige bewoning aanpakt. Wij zijn een voorstander dat het plan wordt vastgesteld en willen u ook het volgende meegegeven.

Wat willen wij?

Wij zijn voor kwaliteit en zijn ook niet tegen studentenhuisvesting. Waar wij wel tegen zijn, zijn de huisjesmelkers die weinig oog hebben voor de huurders. Wij kunnen ons ook vinden in de vijf voorwaarden die gesteld zijn voor het toestaan van nieuwe onzelfstandige bewoning. De voorwaarden zijn:

1. Maximaal 7 afzonderlijke kamers;
2. Minimale gebruiksoppervlakte als er kamers bijkomen
3. Minimaal 50 meter afstand van een bestaand kamerverhuurpand;
4. Bergingsruimte voor afvalcontainers en fietsen;
5. Algemene vereisten waaronder ook het voorkomen dat een kwetsbaar woon- en leefklimaat verder achteruitgaat.

Dat een straat achteruit kan gaan door de onjuiste invulling van kamerverhuur hebben wij ervaren. In onze wijk Horstlanden Veldkamp zagen wij op bijvoorbeeld de Haaksbergerstraat ... (voormalige pand Planeta) dat er slechte kamers werden aangeboden aan kwetsbare mensen. Te klein, niet geïsoleerd en totaal geen ruimte om elkaar te ontmoeten. Studenten wilden daar niet wonen. De doorstroom van huurders is enorm. Wij zijn dus blij met ieder plan dat bijdraagt aan het verhogen van kwaliteit.

Natuurlijk hadden wij als wijk ook andere ideeën om de kwaliteit te verhogen. Een voorbeeld is (advies bestemmingsplan onzelfstandige bewoning van 24 aug. 2017) dat de eigenaar moet investeren in isolatie van het gebouw. Dit lijkt ons ook fijn voor de huurder. Daar is nu niet voor

gekozen. Misschien dat bij de invoering van de nieuwe omgevingswet meer mogelijkheden zijn om de kwaliteit van een gebouw te verhogen.

In de toelichting wordt uitleg gegeven over bijlage 1 bij de planregels.

Aan de planregels is bijlage 1 toegevoegd met een alfabetische opsomming van bestaande kamerverhuurpanden. Deze panden zijn dus belangrijk. Wij twijfelen echter aan de juistheid van de opsomming.

Wij missen bijvoorbeeld in de bijlage Blekerstraat 11 en Ariënsplein 1 (voormalig ziekenhuis Stadsmaten). In dit pand zijn meerdere ziekenhuiszalen omgebouwd tot studentenkamers. Aangezien het bestemmingsplan kamerverhuur toestaat (op bepaalde plekken), is het terecht om te spreken van bestaande kamerverhuurpanden. Het is moeilijk om op korte termijn de hele wijk te controleren. Wij hadden dit graag gedaan met behulp van onze wijkbewoners.

Wat vergeten wordt in de lijst, wordt opgevangen door het overgangsrecht in de planregels. Maar dat betekent dat deze panden onzichtbaar zijn bij de besluitvorming van nieuw kamerverhuurpanden.

Bijlage 1 Bestaande kamerverhuurpanden speelt ook een grote rol bij de toetsing van nieuwe kamerverhuurpanden. Namelijk de toetsing of 50 meter afstand gehaald gaat worden. Aangezien de bijlage waarschijnlijk niet alle kamerverhuurpanden omvat, is ons advies om bij een aanvraag alle bewoners en eigenaren op de hoogte te stellen. Alleen publiceren in Huis aan Huis is onvoldoende, omdat de bezorging niet altijd goed is. Ook is in de brief meer uitleg mogelijk over de afstand van 50 meter.

Waar wij ook zeer verheugd over zijn, is dat het niet mogelijk is om het aantal kamers in een bestaand kamerverhuurpand zonder vergunning uit te breiden. Wij hadden echter verwacht dat in de bijlage van bestaande kamerverhuurpanden het aantal kamers zou worden vermeld. Is er een onderbouwing te geven waarom dit niet is gebeurd?

Tenslotte: zoals wij al begonnen met onze zienswijze. Het is lastige materie voor een lastig probleem. Het is goed dat de gemeente hier aandacht aan besteedt. Om dit plan te kunnen handhaven is bekendheid bij de inwoners en eigenaren belangrijk. Misschien dat aandacht via een filmpje of flyer kan helpen om te begrijpen wat nu wel en niet mag en welke rol de gemeente, de bewoner en de eigenaar spelen..

De wijkraad concludeert dat het heel wenselijk is dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Misschien niet ideaal, maar het begin is er! Wij wensen u veel wijsheid toe in de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Wijkraad Horstlanden/Veldkamp

Lex Pauka, voorzitter

.....