

Naam: B. Kooistra
Datum: 17 maart 2020
Team/teamonderdeel: ADV/adv
Telefoonnummer: 541368

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'.
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Op 20 november 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om een technische reparatie van de bestemmingsplannen te kunnen voorbereiden. Deze reparatie was noodzakelijk vanwege een uitspraak van de Raad van State. Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is hiervoor opgesteld en heeft ter inzage gelegen. Er zijn veertien zienswijzen ingediend. Deze geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen zoals genummerd van 1 tot en met 10 in de bij dit besluit horende 'Zienswijzenreactienota bestemmingsplan Parapluherziening wonen' met kenmerk INT-71213, ontvankelijk te verklaren;
2. De ontvangen zienswijzen zoals genummerd van 11 tot en met 14 in de bij dit besluit horende 'Zienswijzenreactienota bestemmingsplan Parapluherziening wonen' met kenmerk INT-71213, niet ontvankelijk te verklaren;
3. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Zienswijzenreactienota bestemmingsplan Parapluherziening wonen', kenmerk INT-71213;
4. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' (planid: NL.IMRO.0141.00075-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen;

Regels:

Artikel 1 Begrippen:

-het begrip kamerbewoning wordt gewijzigd in: wonen door één persoon in een geëxploiteerde woonruimte die bereikbaar is via een gezamenlijke hoofdingang van een gebouw en waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik van één of meer gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitair, kook- en wasgelegenheid;

-de begrippen te hernoemen;

Artikel 3 Bestemmingsomschrijving:

-Toevoeging bij artikel 3.1. het onderdeel c: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning verdieping', uitsluitend kamerbewoning op de verdieping conform hetgeen is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;

Artikel 5 Overgangsrecht:

-Artikel 5.7 onderdeel b wordt verwijderd;

Verbeelding:

-Toevoeging van de functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning' (sw-kb) voor: Bornsestraat 12, Nieuwstraat 192, Olmstraat 28;

-Toevoeging van de functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning verdieping' (sw-kbv) voor: Arendsboerweg 10, Bornsestraat 12, Nieuwstraat 155, Zuiderstraat 4a, Zuiderstraat 6a;

-Wijziging van de functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning' naar 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning verdieping' voor: Rohofstraat 22;

-Het plangebied van het bestemmingsplan 'Oude Stadhuis_JJP Oud' (NL.IMRO.0141.00074-BP31) uit de verbeelding van de 'Parapluherziening wonen' te snijden.

Bijlage 1 bij de regels:

-Toevoegen 'kamerbewoning aantal' voor:

Bornsestraat 12: kamerbewoning aantal 6; Nieuwstraat 155: kamerbewoning aantal 3;
Nieuwstraat 192: kamerbewoning aantal 4; Olmstraat 28: kamerbewoning aantal 2;
Zuiderstraat 4a: kamerbewoning aantal 3; Zuiderstraat 6a: kamerbewoning aantal 5;

-Wijzigen 'kamerbewoning aantal' voor:

Arendsboerweg 10: kamerbewoning aantal wordt 4; Boompjes 5: kamerbewoning aantal wordt 4; Rohofstraat 22: kamerbewoning aantal wordt 7;

-Bijlage 1 te hernummeren;

5. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00075-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2018-4-14);
6. Geen exploitatieplan ex 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
7. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan

Inleiding

Op 20 november 2018 heeft uw gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om een technische reparatie van de bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo te kunnen voorbereiden. Deze reparatie was noodzakelijk vanwege een uitspraak van de Raad van State. Er werd altijd gedacht dat onze bestemmingsplansystematiek zodanig was opgesteld dat zich slechts één huishouden kon vestigen in een woning. Met dit uitgangspunt heeft uw raad ook alle eerdere bestemmingsplannen vastgesteld. De Raad van State interpreteerde de regels anders en veel ruimer. Vanaf dat moment konden zich allerlei woonvormen in een woning vestigen. Hiermee werden we niet alleen in Almelo geconfronteerd, maar in heel Nederland deed zich dezelfde problematiek voor. Om die reden is het noodzakelijk dat de bestemmingsplannen op dat onderdeel zodanig worden gerepareerd dat weer voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals bedoeld voor de uitspraak van de Raad van State. Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is hiervoor opgesteld en heeft ter inzage gelegen. Er zijn veertien zienswijzen ingediend. Deze geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Met de vaststelling van de 'Parapluherziening wonen' is elke vorm van wonen, waarbij er geen sprake is van 1 huishouden in 1 woning, niet toegestaan. Deze systematiek heeft bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan voor de nodige discussie gezorgd. Bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan is daarom ook al aangekondigd dat er door middel van beleidsregels mogelijkheden worden gecreëerd om af te wijken van de parapluherziening voor specifieke gevallen. In deze beleidsregels is rekening gehouden met kamerbewoning binnen de bebouwde kom, de mogelijkheid van inwoning, transformatie van gebouwen naar een woonfunctie en een logiesfunctie voor arbeidsmigranten. De beleidsregels zijn in concept klaar en worden in een politiek beraad met uw gemeenteraad besproken. Na het politiek beraad volgt vaststelling van de beleidsregels door het college.

Beoogd effect

Technische reparatie van alle bestemmingsplannen. Het doel van deze reparatie is dat het niet is toegestaan dat zich meer dan één huishouden in een woning vestigt. Daarnaast moeten nieuwe woningen voldoen aan een minimale oppervlaktemaat van 75m².

Argumenten voor

1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend

De zienswijzen zijn binnen de periode van ter inzage legging ontvangen en daarmee ontvankelijk.

2.1 De zienswijzen zijn niet tijdig ingediend

De zienswijzen zijn na de periode van ter inzage legging ontvangen en daarmee niet ontvankelijk.

3.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' heeft van woensdag 20 november 2019 tot en met dinsdag 31 december 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal veertien zienswijzen ingediend. In de zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' zijn de zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor deze reactie wordt verwezen naar de zienswijzennota. Een aantal zienswijzen leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan (zie punt 4.1).

3.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen

Een aantal indieners van de zienswijze heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de hoorzitting bestemmingsplannen op 10 februari 2020. Het verslag is als onderdeel van de zienswijzenreactienota opgenomen. Hieruit zijn geen nieuwe feiten en omstandigheden naar voren gekomen.

4.1 Vaststellen van het bestemmingsplan voorkomt onwenselijke situaties

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld door uw gemeenteraad op 17 maart 2020 vervalt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan. Dit houdt in dat alle mogelijke woonvormen weer zijn toegestaan in Almelo.

4.2 Er wordt (gedeeltelijk) tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen

Aan de zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. De volgende wijzigingen worden in de planvorming doorgevoerd:

- a. Voor de percelen Zuiderstraat 4a en Zuiderstaat 6a wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning verdieping' (sw-kbv) toegevoegd. In bijlage 1 bij de regels wordt kamerbewoning aantal 3 voor Zuiderstraat 4a opgenomen en kamerbewoning aantal 5 voor Zuiderstraat 6a.
- b. Voor het perceel Rohofstraat 22 wijzigt de functieaanduiding en het aantal. Dit wordt respectievelijk 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning verdieping' (sw-kbv) en het aantal wordt 7.
- c. Aan het perceel Arendsboerweg 10 wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning verdieping' (sw-kbv) toegevoegd en wijzigt het aantal naar 4.
- d. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Oude Stadhuis_JJP Oud' (NL.IMRO.0141.00074-BP31) is uit de verbeelding van de 'Parapluherziening wonen' gesneden.

4.3 Er wordt (ambtshalve) een aantal aanpassingen gedaan:

In de regels:

- a. bij het begrip kamerbewoning (1.11) wordt het woord 'geëxploiteerd' toegevoegd ter verduidelijking;
- b. de overige begrippen worden hernoemd;
- c. artikel 3.1 onderdeel c wordt toegevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning verdieping', uitsluitend kamerbewoning op de verdieping conform hetgeen is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. Bij een aantal percelen is gebleken dat de kamerbewoning op de verdieping is gesitueerd;
- d. artikel 5.7 onderdeel b wordt verwijderd. Dit artikel verwijst naar het voorbereidingsbesluit en kan hier uit dit plan omdat het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' de werking heeft overgenomen;

Verbeelding:

- a) voor de percelen Bornsestraat 12, Nieuwstraat 192, Olmstraat 28 wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning' (sw-kb) opgenomen;
- b) voor de percelen Bornsestraat 12, Nieuwstraat 155 wordt de functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen kamerbewoning verdieping' opgenomen;

Bijlage 1 bij de regels:

-Toevoegen 'kamerbewoning aantal' voor:

Bornsestraat 12: aantal 6; Nieuwstraat 155: aantal 3; Nieuwstraat 192: aantal 4 en Olmstraat 28: aantal 2;

-Wijzigen 'kamerbewoning aantal' voor:

het perceel Boompjes 5 wordt het aantal 4;

-bijlage 1 wordt hernummerd;

5.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

6.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

7.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

4.1 Aan de zienswijzen wordt niet geheel tegemoet gekomen.

Omdat niet geheel aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten.

4.2 Planschade

Tegen elk planologisch besluit kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gevraagd. Dat geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan. Een verzoek om planschade moet echter wel aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals het normaal maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid.

Alternatieven

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' niet (gewijzigd) vast te stellen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het bestemmingsplan brengt geen extra kosten met zich mee, anders dan de kosten voor het opstellen en in procedure brengen. Deze kosten komen ten laste van de Adviespool.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend en/of deze is gericht tegen de wijzigingen.

Bijlagen

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen', kenmerk: INT-71213;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen', CompleetAnaloog kenmerk: INT-71212;
- Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen', kenmerk: INT-71220
- Lijst adressanten (niet openbaar), kenmerk: INT-71207;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

Gedaan in de openbare vergadering van 17 maart 2020,

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen