

Zienswijze-reactienota

Ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen', met bijbehorende stukken heeft van 20 november 2019 tot en met 31 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is 1 mondelinge zienswijze en zijn 14 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Hoorzitting

Op 10 februari 2020 zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld ten overstaan van de hoorcommissie van de gemeenteraad de zienswijze toe te lichten.

Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder samengevat en (letterlijk) verwoord weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld. De zienswijzen worden hieronder weergegeven. Daar waar de zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan staat dit bij de zienswijze vermeld.

Ontvankelijkheid

Een ieder kan een zienswijze indienen. De zienswijzen van de adressanten 1 tot en met 10 zijn tijdig ingediend. Deze zienswijzen worden ontvankelijk verklaard.

De zienswijze van adressanten 11, 12, 13 en 14 zijn na de termijn geregistreerd en niet tijdig ontvangen. Deze zienswijzen zijn niet ontvankelijk.

Samenvatting zienschijven

Adressant 1:

De mondelinge zienschijve is op 16 december 2019 ontvangen en daarmee ontvangelijk.

De mondelinge zienschijve gaat over de bewoning van beide genoemde adressen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn Zuiderstaat 4a en 6a niet voor kamerbewoning opgenomen. Het hele pand, nummer 4 is in 2010 aangekocht en was destijds een huis en er werd gewoond. Aansluitend zijn vergunningen aangevraagd en verkregen voor horeca beneden (nr.4) en wonen boven (nr. 4a). De kamers op 4a zijn altijd bewoond geweest. Het pand Zuiderstaat 6, met beneden restaurant en boven wonen is vanaf 2010 gehuurd door huidige eigenaar. De toenmalige eigenaar woonde er boven. In 2018 is het hele pand in eigendom gekomen, boven (6a) altijd bewoond geweest met kamers. Zuiderstraat 4a heeft op dit moment 3 bewoners en Zuiderstraat 6a heeft 5 bewoners.

Gemeentelijke reactie

Voor de percelen Zuiderstraat 4a en 6a is bestemmingsplan Centrum Zuid met de bestemming Gemengd-2 van toepassing. De gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Wonen is slechts toegestaan in woningen welke aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Centrum Zuid. Dat ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 februari 2013 tot en met 9 april 2013 ter inzage gelegen en is vastgesteld op 11 juni 2013. Beide woningen waren al aanwezig en werden bewoond ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Bestaand gebruik ten behoeve van wonen, mag worden voortgezet mits niet langer dan één jaar onderbroken. Na controle van onze administratie is gebleken dat dit gebruik niet onderbroken is geweest.

De zienschijve wordt overgenomen en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Aan beide percelen wordt een aanduiding kamerbewoning toegevoegd. In bijlage 1 bij de regels 'Aantal kamerbewoningen per adres' wordt voor Zuiderstraat 4a kamerbewoning 3 opgenomen en voor Zuiderstraat 6a kamerbewoning 5 opgenomen.

Adressant 2:

De zienschijve is 11 december 2019 ontvangen en daarmee ontvangelijk.

De zienschijve ziet op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen minimale oppervlaktemaat van 75m². Deze maat is te ruim. Indiener is eigenaar van locatie Bornerbroeksestraat 11. De wens is om daar de huidige bestemming Gemengd-2 waarbinnen o.a. wonen, detailhandel (geen supermarkt), dienstverlening zijn toegestaan te gaan wijzigen naar een enkelbestemming wonen. Dit met het oog op realisatie van appartementen met een oppervlakte van klein naar middelgroot ten behoeve van o.a. kleine eenpersoonsappartementen van ca. 50m².

Gemeentelijke reactie

De gemeente Almelo hecht aan een goed woon- en leef klimaat voor alle inwoners. Omdat het bestemmingsplan Centrum Zuid binnen de Gemengd-2 bestemming de functie 'wonen' bij recht al toe staat zijn in het bestemmingsplan 'Parapluerziening wonen' regels gesteld ten aanzien van de minimale oppervlaktemaat van een woning. Dit om enerzijds tegen te gaan dat er (te) kleine studio s / appartementen ontstaan in de sociale huur, daar zijn er binnen de gemeente voldoende van. En anderzijds wordt gestreefd naar een kwalitatief goede

woningvoorraad, voor de huursector betreft dit het midden- en hogere segment. Echter het star vasthouden aan deze oppervlaktemaat voor bestaande gebouwen kan beperkend zijn ten aanzien van de gewenste transformatie. Om die reden zijn er beleidsregels in voorbereiding die onder voorwaarden voorzien in een afwijkmogelijkheid van die minimale oppervlaktemaat. Genoemde beleidsregels zullen naar verwachting in maart/april 2020 door het college van B&W worden vastgesteld.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 3:

De zienswijze is op 13 december 2019 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 kamers opgenomen en dit hadden er 7 moeten zijn.

Gemeentelijke reactie

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Rohof-Goossenmaat de bestemming Gemengd-2. De gronden zijn bestemd voor wonen met de aanduiding horeca 3 (café) op de begane grond en kamerbewoning op de verdieping. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is kamerbewoning 6 opgenomen. Nader onderzoek toont aan dat dit kamerbewoning 7 moet zijn.

De zienswijze wordt overgenomen en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. In bijlage 1 bij de regels 'Aantal kamerbewoningen per adres' wordt voor dit perceel 7 opgenomen.

Adressant 4:

De zienswijze is op 16 december 2019 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. De boerderij bestaat uit twee volwaardige wooneenheden. Omwille van toekomstige bedrijfsopvolging is het wenselijk dat het object in het bestemmingsplan wordt opgenomen als twee volwaardige woningen. Het verzoek is om deze aanpassing mee te nemen in de voorliggende partiële herziening.

Gemeentelijke reactie

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch met waarden. In de doeleindenomschrijving is voor deze bestemming opgenomen dat het bestaande aantal bedrijfswoning(en) zijn toegestaan. Daarnaast kent het bestemmingsplan 'Buitengebied Almelo' en het opvolgende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' binnen deze bestemming de mogelijkheid voor inwoning. Volgens indiener van de zienswijze is er sprake van twee volwaardige woningen welke situatie al bestond voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied. Hiermee zou de feitelijke situatie in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan en is een afweging voor een extra bedrijfswoning hier niet nodig.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 5:

De zienswijze is op 16 december 2019 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze ziet op de minimale oppervlaktemaat van een appartement/woning van 75m². Deze ondergrens komt niet overeen met de herontwikkeling van het oude stadhuis. Hierin worden appartementen en lofts gerealiseerd met een kleiner woonoppervlakte.

Gemeentelijke reactie

De ontwikkeling van het oude stadhuis van de gemeente Almelo had in verband met de eerder gesloten overeenkomst tot verkoop van de gronden buiten deze parapluherziening gehouden moeten worden. Dat is per abuis niet gebeurd, daarom zal deze locatie uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' worden gesneden. Het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van Het Stadhuis volgens de gemaakte afspraken mogelijk maakt in november 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee is er sprake van een recent en actueel bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stadhuis_JJP Oud' blijft voor Het Stadhuis het enige toetsingskader.

De zienswijze wordt overgenomen en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze locatie wordt uit het plan gesneden.

Adressant 6:

De zienswijze is op 17 december 2019 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Adressant geeft aan een kamer te verhuren en heeft een huurcontract bijgevoegd.

Gemeentelijke reactie:

Adressant heeft zienswijze ingediend en een ondertekend huurcontract bijgevoegd. Controle van de gegevens geeft aan dat er een familiale band is tussen verhuurder en huurder.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 7:

De zienswijze is op 20 december 2019 ontvangen en daarmee ontvankelijk. Op 16 januari 2020 is een aanvulling per email ontvangen.

Adressant is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' het perceel Albardastraat 24 Aadorp de woonbestemming had moeten omvatten en daar 16 wooncontingenten bij vermeld hadden moeten staan. In de aanvulling van 16 januari 2020 is geen nieuwe informatie toegevoegd die niet ook al in de primaire zienswijze stond.

Gemeentelijke reactie:

Het perceel Albardastraat 24 Aadorp heeft de bestemming Gemengd A (GDA). Zoals uit de doeleindenomschrijving blijkt is wonen uitsluitend toegestaan indien de woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Aadorp Noord' aanwezig was. Op het perceel was geen woning aanwezig. Bewoning is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Om in aanmerking te komen voor opname met aanduiding 'kamerbewoning' in het voorliggende bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is voorwaardelijk dat wonen is toegestaan binnen het bestemmingsplan en dat het gebruik voor wonen op 20 november 2018 al bestond. Beide onderdelen zijn voor dit perceel niet het geval.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 8:

De zienswijze is op 24 december 2019 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Adressanten verzoeken het pand Nieuwstraat 147 ontheffing te geven voor het verbod van woningsplitsing. Zij geven aan dat er reeds sprake is van twee separate entrees. Daarnaast zijn zij van mening dat er na het nemen van brandwerende maatregelen nodig voor

gesplitst gebruik, overgegaan is tot splitsing in het kader van de WOZ. De gemeente dient mee te werken aan kadastrale splitsing en dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

In het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld in 2013) is het gehele pand voor wonen bestemd en is detailhandel (winkel) niet meer mogelijk. In kader van het overgangsrecht dat nog geldig was heeft zich in het pand een viswinkel gevestigd. Nadat deze viszaak de Makreel in september 2017 vertrok was het overgangsrecht conform het bestemmingsplan, artikel 37 nog geldig tot september 2018. Dit overgangsrecht is inmiddels geëindigd. Adressant geeft aan dat er in 2018 een splitsing in WOZ heeft plaatsgevonden. Daarover het volgende: De WOZ is niet leidend bij het gebruik van een pand, dat is het bestemmingsplan. Bepalend voor opname in het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is het gebruik van het pand op de peildatum 20-11-2018. Wij hebben geconstateerd dat op die datum het perceel in gebruik was ten dienste van één huishouden. Gelet op de systematiek van de procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan komt de vraag of woningsplitsing hier mogelijk is nu niet aan de orde. Wij zullen deze zienswijze opvatten als een formeel verzoek en zullen dit separaat in behandeling nemen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 9:

De zienswijze is op 30 december 2019 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Adressant geeft aan dat bouwvergunningen aanwezig zijn voor bedrijf en woningen aan Sluiskade Zuidzijde 3, Westerdokstraat 41 en 43. Huisnummers 41 en 43 zijn ingetrokken en nadien is nummer 43 weer toegekend. Verzoek is om ook nummer 41 weer toe te kennen.

Gemeentelijke reactie:

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'centrum', vastgesteld 17 september 2013, hebben de gronden de bestemming 'wonen'. De bouwregels schrijven voor dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak. In het kader van de wet Bag heeft in januari 2019 een controle van de objecten plaatsgevonden. Uit die controle bleek dat een tweetal wooneenheden aanwezig was te weten Sluiskade Zuidzijde 3 en Westerdokstraat 43.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 10:

De zienswijze is op 31 december 2019 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze ziet op:

- a. Adressant heeft met de aanvraag omgevingsvergunning van 4 november 2018 de bestaande woning willen verbouwen tot drie zelfstandige wooneenheden op dit adres. Het bouwplan is door de eigenaar ingetrokken op basis van onjuiste gemeentelijke informatieverstrekking.
- b. De in het voorliggend ontwerpplanbestemmingsplan voor het pand opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – kamerbewoning' aantal van vijf keer kamerbewoning wordt te laag bevonden. (artikel 3.1, aanhef, onder b en bijlage 1 van de planregels). Het verzoek is om de eigenaar als hoofdbewoner én daarnaast zes keer kamerbewoning toe te staan.

Gemeentelijke reactie:

- a. De gronden op dit adres hebben binnen het bestemmingsplan 'De Riet noord' de bestemming 'woondoeleinden A (WDA)' en zijn bestemd voor o.a. wonen. De

bebouwingsbepalingen (bouwregels) schrijven voor dat de hoofdgebouwen, uitsluitend grondgebonden woningen, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd. Voor omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteiten moet dan worden getoetst aan deze bouwregels en blijkt dat het niet is toegestaan naast de bestaande woning nog twee zelfstandige wooneenheden te realiseren. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' wijzigt deze bestemming in die zin niet.

- b. Om in aanmerking te komen voor opname in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voor kamerverhuur of woningsplitsing is van belang dat dit gebruik vóór 21 november 2018 is begonnen. Adressant heeft in dat kader aangegeven dat op dit adres naast dat hij het pand zelf bewoonde, op de peildatum zeven keer kamerbewoning plaatsvindt. Hiertoe zijn een aantal bewijsstukken aangeleverd. Na controle van deze stukken en onze administratie is gebleken dat het gebruik van het pand op de peildatum bestond uit vier keer kamerbewoning en één zelfstandige woning aan de voorzijde van het perceel op de begane grond. Deze feitelijke situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Een en ander is in overleg met belangenbehartiger van adressant tot stand gekomen.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 11:

De zienswijze is op 2 januari 2020 ontvangen en is daarmee niet ontvankelijk. Ondanks dat onzes inziens sprake is van een niet ontvankelijke zienswijze ligt de uiteindelijke besluitvorming hierover bij de gemeenteraad. Om die reden volgt hieronder alsnog een inhoudelijke behandeling door het college van B&W.

Adressant geeft aan dat is verzocht om twee adressen te weten; Egbert ten Catelaan 2 en Rondeel 11 op te nemen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' voor kamerverhuur dan wel woningsplitsing. Op beide adressen heeft al verhuur plaatsgevonden en huurcontracten ter onderbouwing aangeleverd.

Gemeentelijke reactie:

Bij beide adressen is 'wonen' bij recht toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. Na controle van de aangeleverde stukken en onze administratie is gebleken dat beide panden op de peildatum 20 november 2018 in gebruik waren voor wonen door één huishouden. Van kamerverhuur of woningsplitsing is niet gebleken. Er zijn geen omstandigheden die opname in het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' legitimeren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 12:

De zienswijze is ontvangen op 2 januari 2020 en daarmee niet ontvankelijk. Ondanks dat onzes inziens sprake is van een niet ontvankelijke zienswijze ligt de uiteindelijke besluitvorming hierover bij de gemeenteraad. Om die reden volgt hieronder alsnog een inhoudelijke behandeling door het college van B&W.

Op 17 januari 2020 is aanvulling 1 ontvangen, namens bovengenoemde adressanten. Bij de aanvullende gronden van de zienswijze ontbreken de ondertekende machtigingen van eerdergenoemde Brian De Palma, M. Slaghuis, H. Bosma en Bert en Anneke Hoop. Wij gaan ervan uit dat deze adressanten niet door indiener worden vertegenwoordigd. Bijgevoegd bij aanvulling 1 zijn een ondertekende machtiging namens H. Schipper, Berkenlaan 26 Aadorp en A. Bosch de Ral 2 Almelo. De primaire zienswijze geeft deze vertegenwoordiging niet weer.

Op 20 januari 2020 is aanvulling 2 ontvangen namens dezelfde adressanten zoals ook genoemd in de primaire zienswijze.

De zienswijze ziet op:

- a. Door vaststelling van dit bestemmingsplan zijn negatieve gevolgen te verwachten voor woningzoekenden, huiseigenaren en jongeren binnen de gemeente Almelo. Omdat het geldende bestemmingsplan dit jaren achtereen toeliet dat woningen door meerdere huishoudens mochten worden bewoond;
- b. Het plan is in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand gekomen, voldoet niet aan de eisen als gesteld in 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening, tevens in strijd met de provinciale verordening en – omgevingsvisie en structuurvisie. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.
- c. Er ontbreekt een exploitatieplan.

Gemeentelijke reactie:

- a. Gesteld wordt dat door vaststelling van dit bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' negatieve gevolgen te verwachten zijn. Omdat het jarenlang was toegestaan om met meerdere huishoudens in een woning te wonen. Naar aanleiding hiervan het volgende: De intentie van de Almelse bestemmingsplanmethodiek is altijd geweest om gebruik van een woning door meer dan één huishouden niet toe te staan. Door uitspraken van de Raad van State zijn we gewezen op het feit dat onze bestemmingsplannen op dat vlak een omissie bevatten. De koppeling tussen de doeleindenomschrijving bij de bestemming 'wonen' en het begrip 'woning' bleek niet goed gelegd. Uitspraken van de Raad van State (jurisprudentie) zijn hierover helder. Het begrip 'wonen' was niet gedefinieerd en er werd voor de betekenis van die term niet naar enig voorschrift verwezen. Dan zijn er onbedoeld uiteenlopende vormen van huisvesting toegestaan. Dit bestemmingsplan is een reparatie van deze omissie omdat in toenemende mate op diverse plekken in de stad onwenselijke situaties ontstonden. Huisvesting van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere toetsing of plafond, kan leiden tot onwenselijke situaties. Denk hierbij aan overbewoning, huisjesmelkerij, geluidsoverlast, parkeerdruk etc. Dit geldt voor zowel de te huisvesten personen zelf als ook voor de omgeving. Dit zijn de negatieve gevolgen van het niet reguleren van een maximum aan aantallen huishoudens in een woning.

Gesteld wordt ook dat jongeren en woningzoekenden negatief worden getroffen door dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' sluit kamerbewoning voor nieuwe situaties uit maar er zijn situaties denkbaar waar kamerbewoning en/of inwoning wel ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarvoor zijn beleidsregels in voorbereiding. Dit is reeds aangekondigd bij het ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening wonen én tijdens een raadsvergadering in het najaar van 2019. Deze beleidsregels geven het kader wanneer het college onder voorwaarden bevoegd is om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan een verzoek tot kamerbewoning en/of inwoning. Dit kan een bijdrage leveren aan de woningvraag van jongeren, kwetsbare groepen én de familiehulp zoals adressant in de zienswijze aangeeft. Genoemde beleidsregels worden tegelijk vastgesteld met het bestemmingsplan Parapluherziening wonen. Daarnaast heeft Almelo voldoende sociale huurwoningen voor starters en woningzoekers.

- b. Indiener onderbouwt niet nader waarom dit plan in strijd is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur en niet zou voldoen aan de gestelde regelgeving. Hierdoor kan dit niet met deze reactienota worden beantwoord.
- c. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te

verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt en kostenverhaal niet aan de orde is.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Adressant 13:

De zienswijze is ontvangen op 2 januari 2020 en daarmee niet ontvankelijk. Ondanks dat onzes inziens sprake is van een niet ontvankelijke zienswijze ligt de uiteindelijke besluitvorming hierover bij de gemeenteraad. Om die reden volgt hieronder alsnog een inhoudelijke behandeling door het college van B&W.

- a. Het parapluplan benadeelt jongeren, de krapte op de woningmarkt neemt toe omdat maar één huishouden in een woning mag. Er zijn negatieve gevolgen te verwachten door vaststelling van dit bestemmingsplan.
- b. Het plan kon niet worden ingezien op 31 december 2019;

Gemeentelijke reactie:

- a. Zie de beantwoording bij 12 onder a.
- b. Naast het feit dat het plan en de daarbij horende stukken digitaal te allen tijde is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl is het nodig een afspraak te maken via het klantcontactcentrum om de stukken aan de balie te kunnen bekijken. Dit staat al een aantal jaren vermeld in de publicatietekst. Adressant treedt al geruime tijd in meerdere juridische procedures op als gemachtigde/professioneel juridisch rechtsbijstandverlener binnen de gemeente Almelo en is hiermee bekend.

Adressant 14:

De zienswijze is ontvangen op 2 januari 2020 en is daarmee niet ontvankelijk. Ondanks dat onzes inziens sprake is van een niet ontvankelijke zienswijze ligt de uiteindelijke besluitvorming hierover bij de gemeenteraad. Om die reden volgt hieronder alsnog een inhoudelijke behandeling door het college van B&W.

De zienswijze is aangevuld en geregistreerd op 20 januari 2020.

De zienswijze ziet op het volgende:

- a. Adressant geeft aan zelf te wonen in de woning en daarnaast sinds september 2018 delen van de woning voor één nacht of een langere periode te verhuren via onder andere Airbnb;
- b. Adressant is van mening dat de beoordeling van zijn situatie niet deugdelijk is gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie:

- a. Het kortdurend verhuren van kamers of delen van de woning voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben, valt niet binnen de in het voorliggende bestemmingsplan te regelen kamerbewoning.
- b. In de fase die voorafgaat aan het ontwerp bestemmingsplan is het aan het college van B&W de verschillende belangen en feiten tegen elkaar af te wegen en het stellen van bestemmingen, regels en een toelichting. Met de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verslag hoorzitting bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'.

Maandag 10 februari 2020 van 18.00 – 19.00 uur in het Stadhuis van Almelo

In verband met het aantal adressanten dat zich heeft aangemeld is een verdeling in twee tijdvakken gemaakt. De adressanten zijn als volgt uitgenodigd:

Tijdvak 1 van 18.00 - 18.30 uur: adressanten 3,6,10,14

Tijdvak 2 van 18.30 - 19.00 uur: adressanten 4,5,8,12,13

Aanwezigen: [redacted] (CDA) voorzitter, [redacted] (Leefbaar Almelo), [redacted] (Forum voor Rechts), [redacted] (ChristenUnie), [redacted] (LAS).

Afwezig met kennisgeving: [redacted] (VVD), [redacted] (PvdA).

Ambtelijke ondersteuning: [redacted] (notulist) en [redacted]

Samenvatting hoorzitting tijdvak 1 van 18.00 – 18.30 uur.

De voorzitter opent de hoorzitting en stelt de aanwezige raadsleden en ambtelijke ondersteuning voor. De voorzitter geeft aan dat de gemeenteraad er voor heeft gekozen om indieners van een zienswijze in de gelegenheid te stellen hun zienswijze in de hoorzitting kort toe te lichten. De leden van de hoorcommissie kunnen inhoudelijke vragen stellen. De raadsleden zullen de toelichting betrekken bij de latere besluitvorming. Deze hoorzitting is nadrukkelijk niet bedoeld voor het voeren van een inhoudelijke discussie. De verslaglegging is een korte zakelijke weergave van hetgeen wordt besproken.

Toelichting door adressanten

1. Adressant 14 in gezelschap van [redacted] Almelo. Licht toe dat sinds september 2018 kamers worden verhuurd via een platform, onder andere Airbnb. Er is destijds contact geweest met de gemeente met de vraag of dit type verhuur van kamers is toegestaan. Het antwoord was dat dit niet onder deze regelgeving valt en dat er voor deze situatie geen specifieke regels zijn binnen Almelo. Adressant heeft daarop stukken aangeleverd en gevraagd waaraan wel moet worden voldaan. Daar is geen ander antwoord op gekomen. Adressant wil graag duidelijkheid of dit wel of niet is toegestaan. De voorzitter bedankt voor de heldere toelichting. De heer [redacted] vraagt of een verslag van deze zitting wordt opgestuurd. De voorzitter geeft aan dat de reactienota met daarin de uitkomst van het besluit bij vaststelling door de raad wordt gebundeld en dat daarin is opgenomen hoe is besloten. Behandeling in de raad is gepland op 17 maart a.s.

Toehoorders: [redacted] (PVA) en Milieu adviesbureau, [redacted] komen binnen en nemen plaats. Laatstgenoemde is toehoorder tijdens het eerste tijdvak en is als adressant uitgenodigd voor het tweede tijdvak.

2. Adressant 3

Adressant geeft aan al kamers te verhuren sinds 2005, het bestaande aantal van zeven in totaal. Heeft alle contracten overlegd maar ziet dat in het bestemmingsplan voor het adres maar zes

kamers zijn opgenomen. Dat is ten onrechte, het zijn er zeven en dat moet zo blijven. De gemeente weet dit al lange tijd. Adressant ziet dit graag hersteld.

3. adressant 10

Adressant geeft aan sinds september 2018 [REDACTED] gekocht te hebben. Voorheen was dit een snackbar met bovenwoning. De bedoeling was om 3 huisnummers te krijgen. Dit is afgewezen. Team handhaving kwam controleren, door hen is aangegeven dat kamerverhuur ook niet was toegestaan, alleen een eengezinswoning mag. Dat klopt niet en dat is later ook bevestigd. Er zijn mensen uitgeschreven, adressant is zelf uitgeschreven, dat is niet correct en heeft onnodige kosten met zich mee gebracht. Adressant geeft aan niet rechtvaardig te zijn behandeld. Nu staat er in het bestemmingsplan vijf kamers, dat is niet juist. Mevrouw [REDACTED] vraagt of adressant zelf ook op het adres woont. Adressant geeft aan dat het klopt. Mevrouw [REDACTED] vraagt of wordt bedoeld: adressant als hoofdbewoner en vijf kamers. Dit wordt beaamd.

4. adressant 6

Adressant geeft aan dat haar broer een kamer bij haar huurt, omdat het niet anders kon en dit is met medeweten van de begeleider van de gemeente. Er is het eerste jaar geen huur voor gevraagd, dit is het tweede jaar en nu wel. Adressant hoort graag of dit zo verder mag. Afgesproken wordt dat ambtelijk contact wordt opgenomen voor nadere uitleg. De voorzitter bedankt adressant voor de toelichting.

De voorzitter bedankt alle adressanten voor de toelichting en geeft nogmaals aan dat de uitkomst van de besluitvorming over de zienswijzen te lezen is in de zienswijze reactienota die bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 17 maart 2020 wordt gevoegd. De hoorzitting wordt gesloten.

Samenvatting hoorzitting tijdvak 2 van 18.30 – 19.00 uur.

De voorzitter opent de hoorzitting en stelt de aanwezige raadsleden en ambtelijke ondersteuning voor. De voorzitter geeft aan dat de gemeenteraad er voor heeft gekozen om indieners van een zienswijze in de gelegenheid te stellen hun zienswijze in de hoorzitting kort toe te lichten. De leden van de hoorcommissie kunnen inhoudelijke vragen stellen. De raadsleden zullen de toelichting betrekken bij de latere besluitvorming. Deze hoorzitting is nadrukkelijk niet bedoeld voor het voeren van een inhoudelijke discussie. De verslaglegging is een korte zakelijke weergave van het besprokene.

5. adressant 5.

Adressant geeft aan dat de gemeenteraad in het najaar van 2019 het bestemmingsplan heeft vastgesteld voor de herontwikkeling van het oude stadhuis. In Het Stads Huis worden veel verschillende typen nieuwe woningen gerealiseerd die variëren in grootte. Een aantal daarvan is kleiner dan dit bestemmingsplan voorschrijft. Deze koopappartementen (lofts) hebben een relatief hoge m²-prijs. Deze ontwikkeling van het oude stadhuis was al in gang gezet ruim voor dit paraplubestemmingsplan in procedure ging. Adressant geeft aan dat door dit plan de herontwikkeling van het oude stadhuis wordt belemmerd.

6. adressant 8.

Adressant geeft aan dat werd verwacht dat deze hoorzitting privé zou zijn. Een toelichting over privé informatie in de groep is vervelend. De voorzitter licht toe dat de hoorzitting in principe openbaar is. Er wordt voorgesteld om deze zienswijze als laatste toe te lichten zodat de overige

indieners van een zienswijze kunnen vertrekken. Adressanten 5 en 8 gaan akkoord, adressant 7 gaat niet akkoord en zal niet vertrekken. Hiermee wordt ingestemd.

7. adressant 7

Adressant schetst: Stel een tante van u raakt in de problemen, gaat failliet en vraagt of ze bij u mag wonen. Ze betaalt enige huur, zou u dat doen? Akkoord of niet?

Aangegeven wordt dat dit niet is toegestaan, de hoorzitting is niet bedoeld om standpunten van raadsleden te horen. Er vindt geen hoor – wederhoor plaats.

Adressant geeft aan dat dit plan is bedoeld om arbeidsmigranten het recht op wonen onmogelijk te maken omdat Almelo geen arbeidsmigranten wil. Adressant heeft een eigen woning opgedeeld in een dubbele woning, er zijn twee verwarmingsketels en doet een beroep op overgangsrecht. Zo dit plan de eindstreep zou halen dan leidt dit tot hogere huizenprijzen en tot een tekort aan goedkopere woningen.

8. adressant 4.

Adressant geeft aan dat met een aanpassing in dit parapluplan een 2^e bedrijfswoning kan worden toegestaan voor het ter plaatse volwaardige agrarische bedrijf. Dit is goed voor een vitaal platteland en de leefbaarheid van het buitengebied. Er zijn al lange tijd twee gescheiden wooneenheden aanwezig, die ooit zijn ontstaan uit een vroegere inwoning van ouders. De feitelijke situatie dus met verschillende toegangen, opritten etc. Het doel van dit alles is om de bedrijfsopvolging binnen de familie te kunnen realiseren.

De voorzitter bedankt iedereen voor de toelichting en vervolgens vertrekken de adressanten 5 en 8 en raadslid [REDACTED]. Adressant 7 blijft aanwezig.

6. adressant 8.

Adressant geeft aan dat het pand in 2016 is gekocht met de verwachting dat er boven gewoond en beneden een winkel kon. De brandweer heeft gecontroleerd en aangegeven dat brandveiligheid geregeld moest worden. Dat is gebeurd en daarna mocht de winkel niet meer verhuurd want er was een jaar verstreken. In 2018 wordt er gemeentelijke belasting Woz voor wonen en winkel geheven en is het pand gesplitst. Er is een aparte ingang voor de woning en de winkel. Adressant geeft aan niet akkoord te zijn met een pand voor alleen wonen. Het is gekocht voor wonen boven en winkel beneden.

De voorzitter bedankt adressanten voor deze toelichting en sluit de hoorzitting.