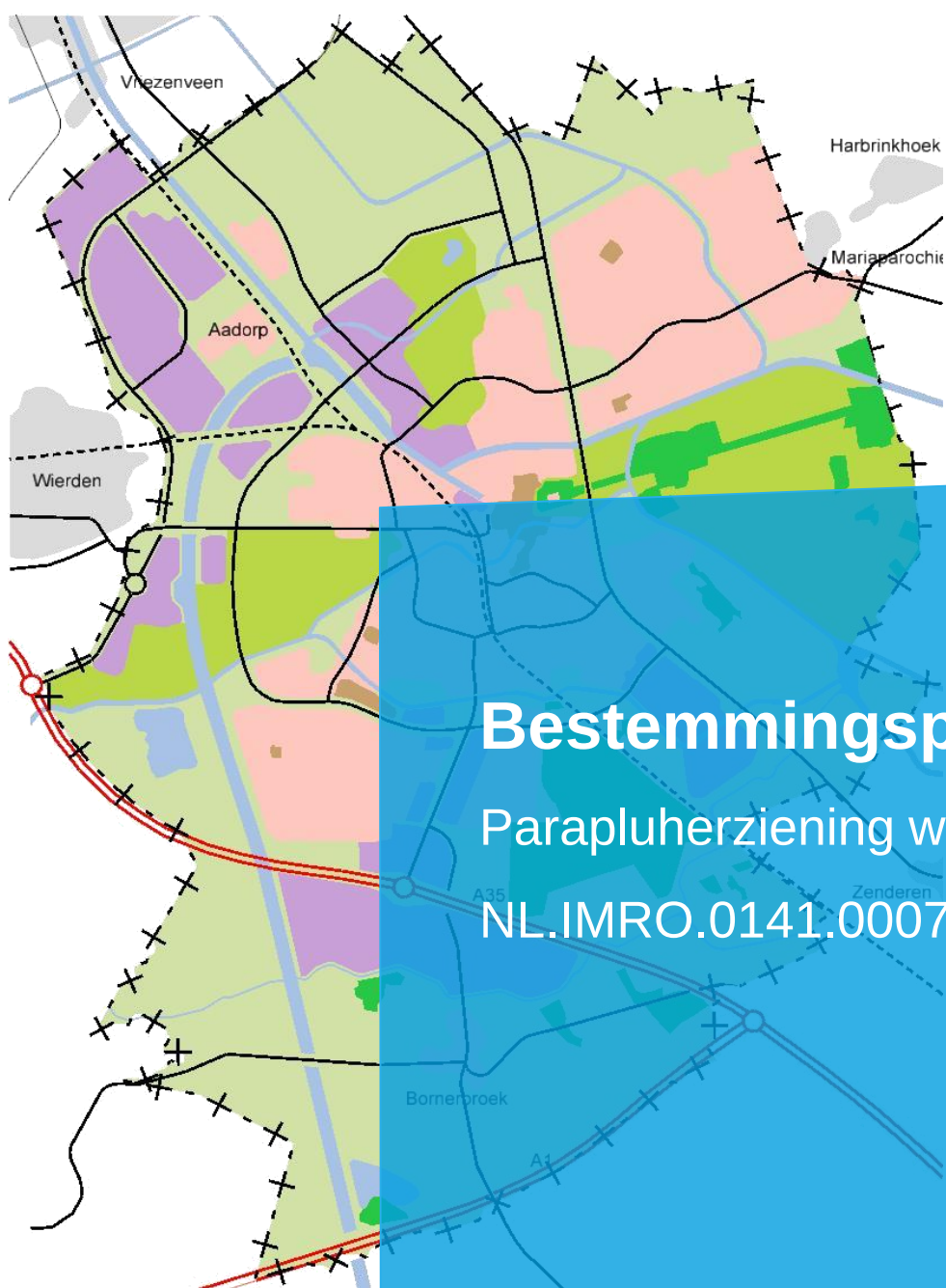




Bestemmingsplan

Parapluherziening wonen

NL.IMRO.0141.00075

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 2 Juridisch bestuurlijke aspecten</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 4 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze</u>	<u>7</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Almelo vigeren een groot aantal bestemmingsplannen. De strekking van de bestemmingsplanmethodiek is om gebruik van een woning door meer dan één huishouden niet mogelijk te maken.

Uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201600954/1/A1, 201202349/1/A1) is gebleken dat de bestemmingsplannen onbedoeld ruimte lieten voor functiewijziging zoals kamergewijze verhuur en woningsplitsing. Huisvesting van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere toetsing of plafond is een ongewenste ontwikkeling en kan het leefgenot als ook de leefomgeving aantasten. De gemeenteraad heeft om die reden op 20 november 2018 een voorbereidingbesluit genomen om verdere uitbreiding van dergelijke ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Vanuit het oogpunt van een eenduidig juridische regeling, die rechtsgelijk en voor het gehele gemeentelijke grondgebied geldt (met uitzondering van de gronden ter plaatse van het bestemmingsplan 'Oude Stadhuis_JJP Oud', planid: NL.IMRO.0141.00074-BP31), is nu onderhavige Parapluherziening wonen opgesteld. Het is een zogenoemd parapluplan, dat de geldende bestemmingsplannen op onderdelen aanvult of vervangt.

In dit paraplubestemmingsplan wordt het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing juridisch planologisch verankerd. Met uitzondering van de bestaande adressen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, waar kamerbewoning door middel van een aanduiding is geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen voor oppervlaktematen waaraan nieuw te realiseren woningen dienen te voldoen om een goede woon- en leefkwaliteit én meer woningen in het hogere segment te garanderen.

Laatstgenoemde regels lopen alvast vooruit op de in voorbereiding zijnde beleidsregels voor kamerbewoning, inwoning, logies, woningsplitsing en herbestemmen niet voor bewoning bestemde gebouwen. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen ook de beleidsregels worden vastgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Parapluherziening wonen" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding;
3. bijlage bij de regels;
4. bijlagen bij de toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten weergegeven. In bijlage 1 bij de regels zijn adressen opgenomen waar kamerbewoning door middel van een aanduiding is toegestaan.

1.3 Ligging van het plangebied

Om te komen tot één uniforme regeling binnen de gemeente Almelo is ervoor gekozen om de Parapluherziening wonen voor het gehele gemeentelijke grondgebied te laten gelden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van het bestemmingsplan 'Oude Stadhuis_JJP Oud', planid: NL.IMRO.0141.00074-BP31.

1.4 Huidige planologische situatie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een vervangende/aanvullende regeling ten aanzien van kamerbewoning en woningsplitsing voor alle bestemmingsplannen die zijn vastgesteld tot het moment van inwerkingtreden van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem.

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Paraplulherziening wonen bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels (met bijlage) en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

2.2 Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die in de regels worden gebruikt.

Het begrip woning is gewijzigd zodat duidelijk wordt dat expliciet is beoogd maximaal één huishouden te huisvesten.

Het begrip huishouden ontbreekt en is toegevoegd. Daarin wordt benadrukt dat indien er sprake is van meer dan één persoon er in een vast duurzaam verband wordt gewoond, aansluiting hiervoor is gezocht bij de uitspraak van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2017:3017.

Het begrip kamerbewoning is ook toegevoegd. Het gaat hier om een onzelfstandige wooneenheid, dus met gemeenschappelijk gebruik van een aantal voorzieningen. Verder dient degene die gebruik maakt van de kamerbewoning een inwoner van de gemeente te zijn. Kamerbewoning moet niet worden verward met het begrip inwoning. Deze laatste vorm van bewoning is binnen het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk en zal ook als zodanig blijven bestaan.

Artikel 2 Reikwijdte

Dit artikel regelt welke onderdelen van de nu geldende bestemmingsplannen worden aangevuld / vervangen en daarnaast dat alle overige regels uit de nu geldende plannen van kracht blijven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bestemmingsomschrijving

Dit artikel regelt welke bestemming geldt op de aangewezen gronden. Kamerbewoning is middels een functieaanduiding geregeld. Bij de bouwregels is een nadere bepaling opgenomen ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen. Tot slot wordt binnen dit artikel geregeld dat woningsplitsing en/of kamerverhuur in nieuwe situaties niet is toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is in bestemmingsplannen wettelijk verplicht en regelt dat niet ten onrechte bouwrechten kunnen worden verworven door gronden opnieuw mee te rekenen

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

Dit artikel regelt ten aanzien van gebouwen en van gebruik dat bestaande gebouwen of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet

Artikel 6 Slotregel

In Artikel 6 wordt kenbaar gemaakt dat de regels in dit bestemmingsplan worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Paraplulherziening wonen'.

Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

Het is met oog op de geplande ontwikkeling van onderliggend bestemmingsplan niet nodig om een grondexploitatie vast te stellen. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat een grondexploitatie dient te worden opgesteld voor gronden met een door algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Dit is in onderliggend bestemmingsplan niet het geval en een grondexploitatie is daarom niet nodig. Deze parapluperziening bevat geen uitvoeringsaspecten. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden anders dan de begrote kosten voor de planvorming. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.

Hoofdstuk 4 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

Vooroverleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit 'wonen in bestemmingsplannen'(NL.IMR.0141.2001809-VB01) genomen. Daarmee verklaart zij dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Om bestaande rechten te respecteren hebben in augustus 2019 alle pandeigenaren binnen de gemeente Almelo een brief ontvangen met de vraag of er op de peildatum kamerbewoning plaatsvindt en/of woningen zijn gesplitst. Eigenaren konden gebruik maken van de mogelijkheid te reageren tot 16 september 2019 om dit op te laten nemen in het bestemmingsplan, mits dit ook paste binnen het vigerende bestemmingsplan dat gold op 20 november 2018. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. In bijlage 1 bij de regels zijn de adressen opgenomen die dit gebruik op de peildatum hebben aangetoond en waarbij dit conform het vigerende bestemmingsplan was.

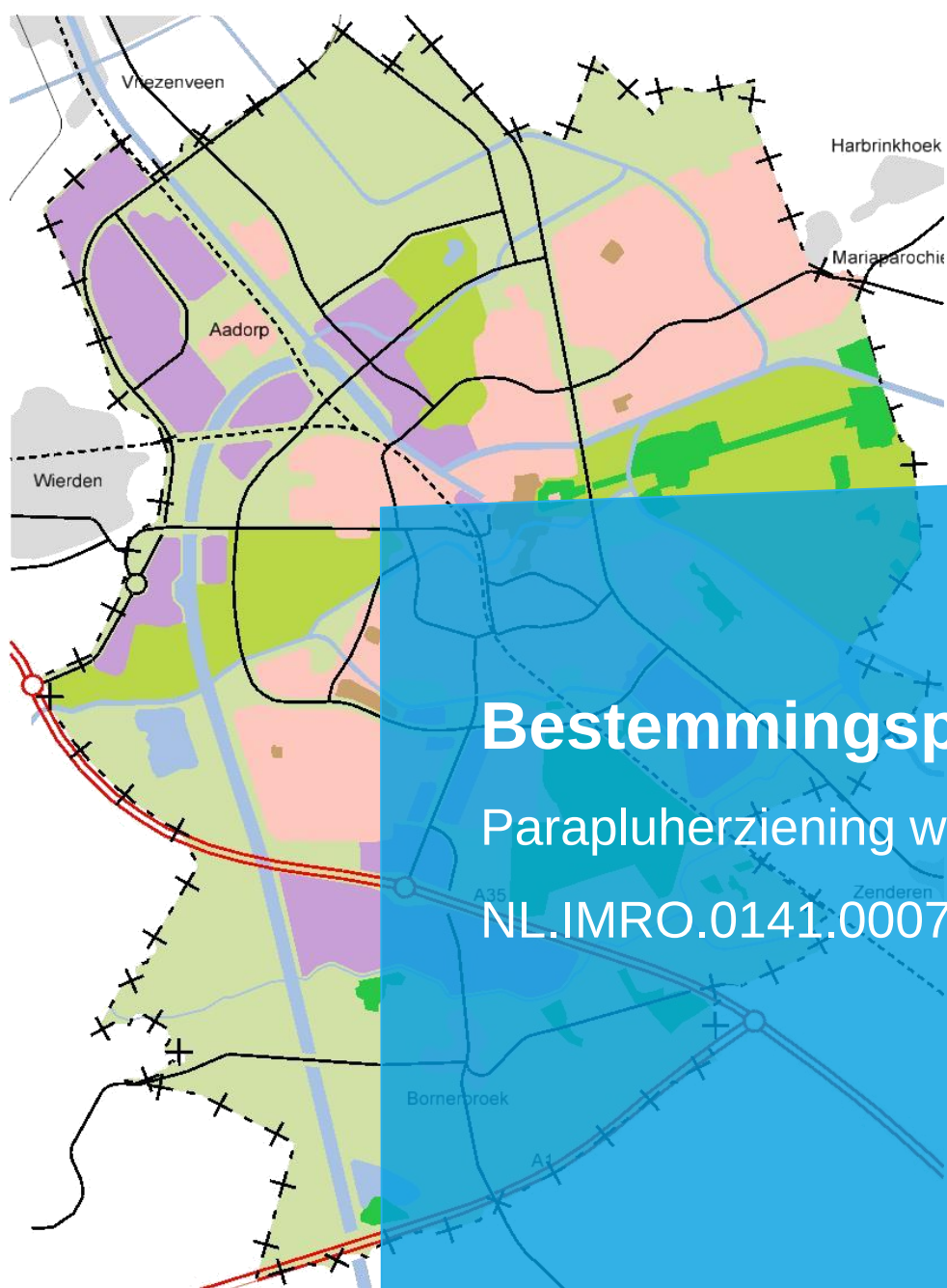
Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken Waterschappen en diensten van Rijk en Provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit plan bevat geen uitvoeringsaspecten en maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Met deze parapluerziening zijn geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding. Om die reden heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het rijk, de provincie en het waterschap.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluerziening Wonen' heeft vanaf 20 november 2019 tot en met 31 december 2019 ter inzage gelegen. Er zijn veertien zienswijzen ontvangen. Er heeft op 10 februari 2020 een hoorzitting plaatsgevonden. Een aantal zienswijzen heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De zienswijzenreactienota is als bijlage toegevoegd. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve aanpassingen verwerkt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden, als zij het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling.



Bestemmingsplan

Parapluherziening wonen

NL.IMRO.0141.00075

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>5</u>
<u>Artikel 2 Reikwijdte</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>8</u>
<u>Artikel 3 Bestemmingsomschrijving</u>	<u>9</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>10</u>
<u>Artikel 4 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 5 Overgangsrecht</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 6 Slotregel</u>	<u>14</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Parapluherziening wonen met identificatienummer NL.IMRO.0141.00075-BP31 van de gemeente Almelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 bestand(e) (bebouwing en gebruik):

- legale bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.5 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.6 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van die persoon, hetgeen blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);

1.7 huishouden;

een persoon, of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.8 kamerbewoning

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.

1.9 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00075-BP31) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.10 Wonen

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf;

1.11 woning:

een complex van ruimten, dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen

toegangsdeur/voordeur en alleen door het betreffende huishouden te gebruiken voorzieningen zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair;

Artikel 2 Reikwijdte

Dit bestemmingsplan herzielt op onderdelen alle vigerende bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo. Deze herziening voorziet in een aanvulling en aanpassing van inleidende regels en bestemmingsregels waarbinnen wonen is toegestaan, in die zin dat:

1. regels, welke in de vigerende bestemmingsplannen al bestonden, vervangen worden door regels van deze herziening;
2. regels, welke in de vigerende bestemmingsplannen nog niet bestonden, worden aangevuld met de regels van deze herziening;
3. de overige regels van de vigerende bestemmingsplannen blijven ongewijzigd en onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bestemmingsomschrijving

Ten behoeve van de bestemmingen waar volgens het vigerende bestemmingsplan wonen al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan worden de volgende regels toegevoegd;

3.1 Partiële herziening inzake kamerbewoning en woningsplitsing

De aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerbewoning' – Kamerbewoning conform hetgeen is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- 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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen danwel gebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen danwel gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met in achtneming dat de gebruiksoppervlakte van woningen, als bedoeld in NEN 2580, minimaal 75m² bedraagt;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan;

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;

3.4 Wijzigingsbevoegdheid verwijderen aanduiding

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kamerbewoning' wordt verwijderd;
- b. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder a indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel langer dan een jaar geen gebruik meer wordt gemaakt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een [bouwwerk](#) dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

5.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid [5.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [5.1](#) met maximaal 10%.

5.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [5.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

5.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [5.4](#) te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

5.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [5.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

5.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [5.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Parapluherziening wonen NL.IMRO.0141.00075-BP31 van de gemeente Almelo.

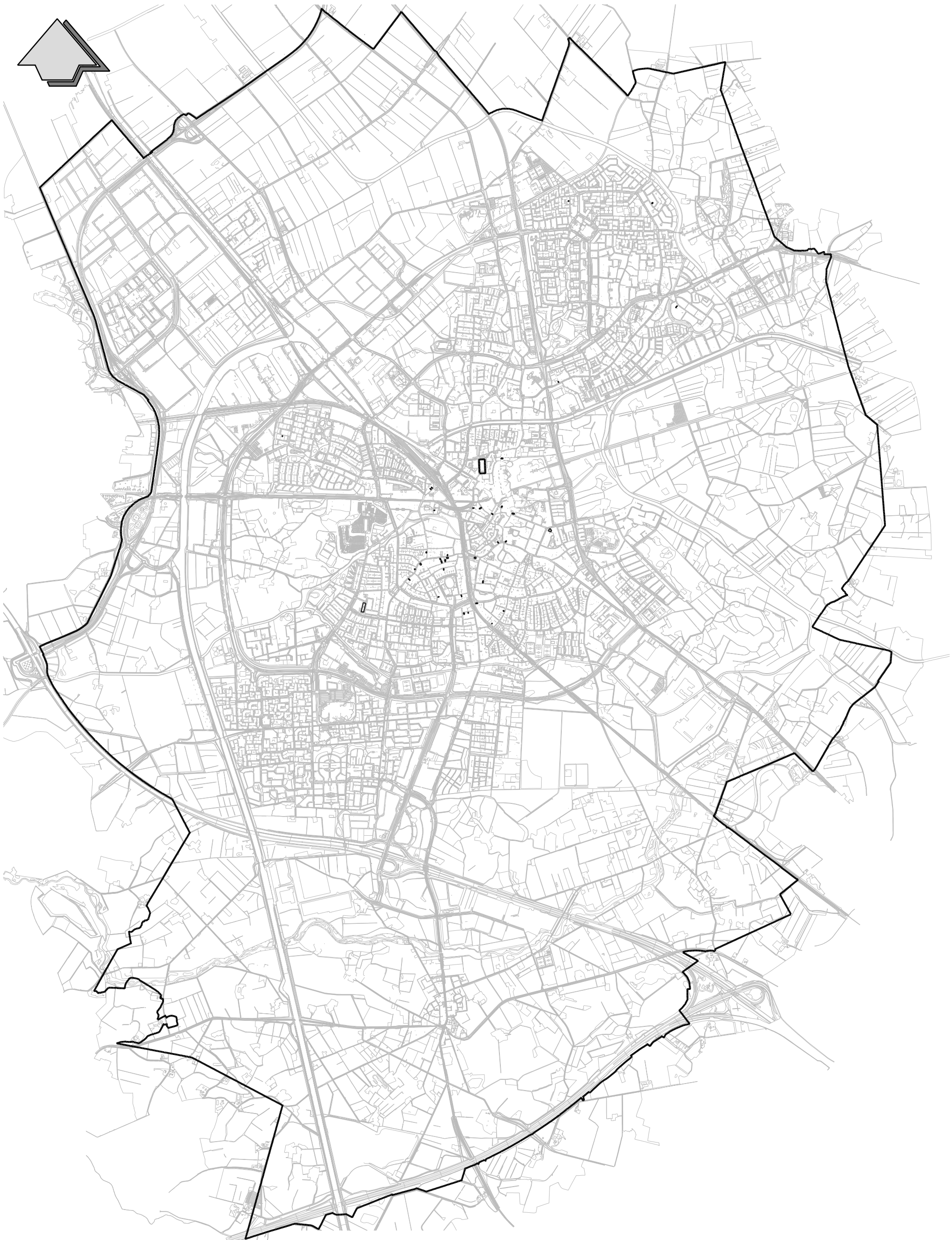
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

BIJLAGE 1 AANTAL KAMERBEWONINGEN PER ADRES

		ADRES	POSTCODE	PLAATS	KAMERBEWONING AANTAL
1		Anjelierstraat 2		Almelo	2
2		Anjelierstraat 86		Almelo	4
3		Arendsboerweg 10		Almelo	4
4		Boompjes 5		Almelo	4
5		Bornerbroeksestraat 15 /15a		Almelo	2
6		Bornsestraat 12		Almelo	6
7		De Kreek 3		Almelo	3
8		De Wetstraat 20		Almelo	4
9		De Wetstraat 22		Almelo	4
10		De Wetstraat 6		Almelo	4
11		Dijkstraat 15		Almelo	2
12		Dijkstraat 9b		Almelo	4
13		Doelenstraat 1a		Almelo	4
14		Goossenmaatsweg 50		Almelo	3
15		Grotestraat 132a		Almelo	3
16		Grotestraat 132b		Almelo	3
17		Hofkampstraat 67a (boven winkel)		Almelo	4
18		Lehárstraat 8		Almelo	2
19		Margravenweg 9		Almelo	2
20		Marktstraat 66		Almelo	7
21		Nieuwstraat 144		Almelo	3
22		Nieuwstraat 144a		Almelo	4
23		Nieuwstraat 155		Almelo	3
24		Nieuwstraat 192		Almelo	4
25		Nieuwstraat 51a		Almelo	4
26		Nieuwstraat 54		Almelo	4
27		Nieuwstraat 60		Almelo	4
28		Nieuwstraat 66b		Almelo	5
29		Nieuwstraat 76		Almelo	4



Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/1			
NL.IMRO.0141.BP00075-BP31					
Parapluherziening wonen					
Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.					
Datum	2020-03-17	Modelnaam	A3-Verbeelding		
Schaal	1:35000	Status	VASTGESTELD		
Formaat	A3	Getekend	G.J. Seinen		
Bestandsnaam	G:\ApplData\Roplan3\Plan\EB1443F8-8CA2-4195-9685-36D0D2C0CE4F\Dgn\NL.IMRO.0141.00075-BP31.dgn				