

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Parapluherziening woning

NL.IMRO.0141.00075-BP31

Mondelinge Zienswijze bestemmingsplan Parapluherziening Wonen

Plan id: NL.IMRO.0141.00075-BP21

Opgenomen door

Datum opname maandag 16 december 2019

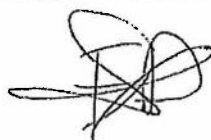
Naam	De heer en mevrouw	
Adres	Almelo	

Inhoud van de zienswijze

Nr. 4 in 2010 gekocht, hele pand was toen een huis. Een huurder (gezin, vml eigenaar) voor een half jaar. Aansluitend vergunningen aangevraagd en gekregen (zomer 2013) voor horeca beneden en boven wonen. (3 kamers). Controles brandweer vanaf ca. 2014 gehad van brandweer etc. melders etc. goedgekeurd. Kamers zijn sindsdien bewoond geweest. Huur voor de bovenwoning door gemeente betaald. (Stadsbank) Op dit moment op 3 bewoners.

Nr. 6
Aangegeven wordt nr 6 werd gehuurd met restaurant (16-11-2010), boven woning toen verhuurd (vader van pandeigenaar). Hele pand gehuurd ca.ca 2014/2015 inclusief 5 kamers. Eigenaar geworden 1 aug. 2018. Voorafgaande aan de koop eerst gehele pand gehuurd en bovenverdieping verhuurd. Huur voor de bovenwoning door gemeente betaald. (Stadsbank, gemeentelijke uitkeringen). Er wonen op dit moment 5 personen.

Handtekening voor akkoord



Indiener

Mandess BV

Bezoekadres:
Huyersseweg 15
7651 LR TUBBERGEN

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Tel: 0546 - 63 11 53

Gemeente Almelo
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

ONTVANGEN 11 DEC 2019

Geesteren, 6 december 2019
Ons kenmerk: J/o/190321
Uw kenmerk: Ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening Wonen

Betreft: Zienswijze voorgenomen bestemmingsplan Parapluherziening wonen te Almelo.

Geachte dame/heer,

Ondergetekende, tevens eigenaar, is bezig met een inbreidingsplan op de locatie F te Almelo. Deze locatie, nu met de bestemming "werken en wonen" willen we omzetten naar "volledig wonen". Om vervolgens op deze locatie een x aantal appartementen te gaan bouwen met een oppervlakte van klein naar middelgroot.

Op dit moment kan de Gemeente Almelo ons nog niet verder helpen, omdat er geen capaciteit is voor het aanpassen van de woonvisie en woningbouwprogrammering. Tevens hebben wij te horen gekregen dat de Gemeente Almelo bezig is met een ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening wonen in Almelo, NL.IMRO.141.00075-BP21. In de desbetreffende bijbehorende documenten hebben wij gelezen dat de nieuw te bouwen appartementen een minimale oppervlakte moeten hebben van 75 m2.

Om bovengenoemde minimale oppervlakte eis willen wij dan ook een zienswijze indienen op het ontwerp bestemmingsplan Parapluherziening wonen en wel om de volgende reden:

- Onze locatie midden in het centrum ligt en zich uitstekend leent voor kleinere eenpersoonsappartementen met een oppervlakte van ca. 50 m2.
- Onze locatie ligt midden tussen de huurappartementen van diverse woningbouwcorporaties waar dan ook geen dure appartementen verkocht gaan worden.
- De vraag naar goedkopere appartementen is na onderzoek bij de makelaar groter dan naar dure appartementen ook gezien de ligging van de locatie.

Vertrouwen u hiermede voldoende te hebben ingelicht en in afwachting van uw reactie verblijven wij.

Hoogachtend,
Mandess BV



Gemeente Almelo
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

ALMelo 12-12-2019

Betreft: Bezwaar op bestemmingsplan ontwerp 20-11-2019

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van u openbaar gemaakte bestemmingsplan ontwerp op 20-11-2019 wil ik meedelen dat wij geen 6 maar 7 kamers hebben. (plek info 241307-485502)

Dit heeft de object eigenaar u op 16-08-2019 (kenmerk brief UIT-1988800) aan u vermeld. Ook van de kopie (bijlage) kunt u terug zien dat we 7 kamers hebben. Ook keuringsrapporten van brandweerveiligheidsrapporten zijn gezonden en zijn aanwezig.

Graag willen wij deze ook zo houden.

Mocht er nog vragen zijn kunt u mij of _____ellen

Hoogachtend,



Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

t.a.v : Team advies

Datum, 16-08-19

Betreft: Uw kenmerk UIT - 1988800

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw brief op 02-08-2019 wil ik doorgeven
Dat ons pand aan de) gesplits is in kamers zoal bij u bekend is.

... is een cafe
F is gesplits in (7) kamers zoals bij u bekend is.

Hierbij stuur ik de al eerder KOPIE getekende contracten die voor 20 november 2018
Getekend zijn.

Een kopie van brandveiligheid zoal op 13 februari 2017, en 29-01-2019 die naar ons
toegestuurd zijn voeg ik bij.

Huidige kamers zijn gehuurd door: 1
2
3
4
5
6
7

Zoals bekend bij jullie.

Hopelijk is dit voldoende voor uw team, mocht er nog iets bijgevoegd moet worden kunt
u mij mailen of bellen.,

Hoogachtend,

Gemeente Almere
t.a.v. team Advies

Ingenomen door:

Ingekomen dd: 13 DEC 2019

bestemd voor:

Q57.

1 -

1 -

1 -

1 -

1 -

1 -

Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Tubbergen, 13 december 2019

Ref.: 00000000000000000000/40930/best.plan

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening wonen inzake J.
Bornerbroek

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 26 november 2019, heeft voornoemde cliënt ons verzocht namens hem een zienswijze in te dienen.

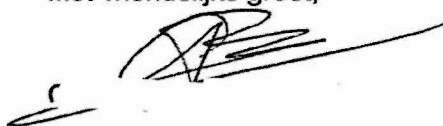
Zoals u bekend is op het perceel [redacted], is een agrarisch bedrijf gevestigd. Ten aanzien van de woonsituatie is er sprake van een traditioneel boerderijgebouw met twee volwaardige wooneenheden. Iedere wooneenheid heeft een eigen toerit, eigen opgang met hal en gescheiden woonfaciliteiten, zoals keuken, woonkamer, sanitaire ruimtes en slaapkamers.

Omwillen van de toekomstige bedrijfsopvolging is het wenselijk dat het object in het bestemmingsplan wordt opgenomen als twee volwaardige woningen. Uit de gemeentelijke basisadministratie blijkt dat er steeds sprake is geweest van meerdere generaties die het boerderijgebouw bewoond hebben, o.a. de gezinshoofden [redacted] en [redacted]. Binnen afzienbare tijd zal een beoogd bedrijfsopvolger wederom een deel van het boerderijgebouw gaan bewonen.

Omdat nu een (partiële) herziening van het bestemmingsplan voorligt, zou aanpassing van de plankaart voor het perceel [redacted], ons inziens voldoende zijn om twee volwaardige wooneenheden te realiseren. Dit zal voor cliënt uiteindelijk de kosten en leges van een eenzijdig te voeren bestemmingsplanwijziging besparen.

Vertrouwend op uw medewerking en tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'K' followed by several horizontal strokes.

Kobra accountants
& adviseurs

**bpd**

bouwfonds property development

ONTVANGEN 16 DEC 2019

adressant 5

BPD Ontwikkeling BV
Hoofdkantoor
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam
+31 (0)20 304 99 99
ontwikkeling@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL17 RABO 0265 8667 58
BIC RABONL2U

Gemeente Almelo
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Datum
6 december 2019

Behandeld door
,

Telefoonnummer
074-7920010

Kenmerk
BBPDL_1901528_SEC

Onderwerp
zienswijze ontwerpbestemmingsplan
"parapluherziening wonen", Almelo

E-mail

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief dient BPD Ontwikkeling B.V. een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' te Almelo. BPD is van mening dat enkele bepalingen niet in overeenstemming zijn met het onlangs door de gemeenteraad van Almelo vastgestelde bestemmingsplan Oude Stadhuis (12-09-2019) waarop de herontwikkeling van Het StadsHuis is gebaseerd.

In de bouwregels van de bestemmingsomschrijving 'Gemengd' (artikel 3.2.1) staat vermeld dat *"binnen deze bestemming hoofdgebouwen dan wel gebouwen ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd, met in achtneming dat de gebruiksoppervlakte van woningen, als bedoeld in NEN 2580, minimaal 75m² bedraagt"*. Deze ondergrens van 75 m² komt niet overeen met onze herontwikkeling van het Oude Stadhuis. Hierin worden appartementen en lofts gerealiseerd tussen 65 – 97 m² respectievelijk 43 – 57 m² woonoppervlakte. De genoemde woningen in het Oude Stadhuis zijn ondertussen in de verkoop. Het paraplubestemmingsplan kan onze ontwikkeling van het Oude Stadhuis ernstig belemmeren.

Daarnaast maak ik op uit de specifieke gebruiksregels (artikel 3.3) dat gezamenlijke voorzieningen in strijd zijn met de regels. Toch ervaar ik dat de vraag naar gezamenlijke voorzieningen, zoals een centrale wasvoorziening, de laatste jaren toeneemt. Deze gemeenschappelijke voorzieningen in gebouwen worden toegevoegd omdat dat uit oogpunt van kosten, ruimte, geluidsoverlast en milieu beter is voor de bewoners. Het aanbieden van gezamenlijke voorzieningen wordt tegenwoordig als meerwaarde ervaren. Het StadsHuis biedt om die reden gezamenlijke diensten aan. Alhoewel een wasvoorziening (nog) niet is opgenomen in het programma van Het Stads-Huis, vermoeden wij dat de vraag naar deze voorzieningen in de komende jaren zal toenemen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' doet afbreuk aan deze ontwikkeling.

Wij hopen dat u bereid bent deze zienswijze ter harte te nemen.

Met vriendelijke groet,
Namens BPD Ontwikkeling BV

adressant 6

Beste gemeenteraad Almelo,

ONTVANGEN 17 DEC 2019

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening wonen

Na aanleiding van de brief die ik van u heb ontvangen op 2 augustus 2019 heb ik gereageerd en aangegeven dat ik graag in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen wil worden en dat ik een kamer verhuur. Deze is afgewezen omdat het huurcontract dat ik opgestuurd heb niet ondertekend was.

Bij deze zend ik u de ondertekende huurovereenkomst en vraag ik u om een schriftelijke zienswijze zoals besproken met r , adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,



onder ontvangst bevestiging af te geven 20-12-2019

adressant 7

Van: J.
Verzonden: vrijdag 20 december 2019 10:10
Aan: 'gemeente@almelo.nl'
Onderwerp: zienswijze (gewijzigd) 20 december 2019 op ontwerpbestemmingsplan wonen

Geachte Raad,
Geacht College,

als Manager van de afdeling Advies.

als vanaf 2017 betrokken beleidsspecialiste op wonen.

Vriezenveen, 20 december 2019

Betreft: zienswijze op ontwerp paraplubestemmingsplan wonen

Hierbij mijn zienswijze vanwege het bekijken van het ontwerpbestemmingsplan wonen in relatie tot het met gemeentelijke toestemming en vergunning gewoontransformeerde pand A te Aadorp.

Vanwege de door het College aan alle dik 20.000 pandeigenaren toegestuurde brief, waarbij pandeigenaren de mogelijkheid werd geboden om gewild woongebruik kenbaar te maken en ik dat heb gedaan, had ik verwacht daarop van het College een reactie te hebben gekregen. En vandaar ook deze medetoezending aan het College. Echter, uit de publicatiekennisgeving lees ik dat een zienswijze aan de Raad dient te worden gericht. Vandaar dan ook de adressering aan de Raad. En uw College heeft kennelijk het ontwerp-BP als College ook wel al vastgesteld, zodat u aldus de Raad daarmee informeerde, maar. Uit de bijlage blijkt dat u tal van adressen wel het gewilde woongebruik hebt gegeven, maar mijn woonobject de gewoontransformeerde voormalige supermarkt Aadorp staat er niet bij. Temeer omdat mij ambtelijk voorafgaand beloften zijn gedaan dat het via dat spoor opgelost en geregeld zou worden mag u weten het een fikse tegenvaller te vinden dat mijn pand niet op de lijst staat. Maar waarom niet, dat schittert door afwezigheid. En omdat het College mij voorafgaand ook op geen enkele wijze geïnformeerd heeft over de inhoudelijke motieven tot een dergelijke afwijzing, wordt mij dus ook de mogelijkheid ontnomen om mijn verweer daarop, aan uw College kenbaar te maken, zodat uw College vanuit de gemeentelijk in acht te nemen zorgvuldigheid, daar dan ook weer rekening mee zou houden, alvorens uw College daarover een definitief besluit nam, wat verwerkt zou zijn in het ontwerp-BP. Echter, omdat het mij ambtelijke allang was medegedeeld dat telkenmale vanuit de ambtelijke organisatie aan het College voorgelegd concept-beleid herhaaldelijk werd afgekeurd, maar ondertussen de klok wel doorklikte vanwege het vorig jaar november genomen voorbereidingsbesluit dat niet verlengd kon worden, kwam uw gemeente in tijdnood. Daarom is deze volstrekt normale tussenstap, waarop de burgers gewoon recht hebben vanuit de gemeentelijke zorgvuldigheid, gewoon overgeslagen. Maar, hierdoor tast ik in duister over de motieven en ook de gegrondheid van de motieven, waarom mijn woonverzoek niet is gehonoreerd. Overigens vermeld ik ten overvloed dat mijn standpunt was en is en blijft, dat mijn perceel allang daarvoor de benodigde gemeentelijke toestemmingen en vergunningen en toezeggingen had gekregen, maar uiteraard komt dat onderstaand aan de orde.

Alhoewel ongebruikelijk las ik hier een informatieopvraagverzoek in om mij zo spoedig mogelijk te informeren over alle gemeentelijke afwegingen bij alle ingediende verzoeken. Dus niet alleen over mijn verzoek maar ook over alle andere. Dit zodat er in alle transparantie een goed overzicht ontstaat van waarom de gemeente wel danwel niet woonverzoeken honoreerde. En ook dit aspect nog uitgediept kan worden in een uitbreiding op deze zienswijze.

De voorafgaande uitwisselingshistorie met uw gemeente Almelo, mag genoegzaam bekend worden veronderstelt. Desalniettemin een korte bloemlezing van het meest relevante:

Voorafgaand aan aankopen in 2017 is mij desgevraagd toegezegd namens het College dat voorgestaan woongebruik voor kamerbewoning gewoon zonder vergunning mocht en dat is mij schriftelijk bevestigd. En daarvoor al had het bestuurssecretariaat mij laten weten dat het College bij monde van de portefeuillehouders dit geheel en al over hadden gedaan aan de ambtelijke organisatie.

Daarna is toch ook wel een omgevingsvergunning aangevraagd én ook verkregen én ook daarin is het voorgestane woongebruik voor kamerbewoning deel uit van gaan maken en uit een kritische vraag van een lid van de bezwaarcommissie kwamen uw gemeente én vooral ondergetekende daar nadrukkelijk achter, maar ik sluit bepaald niet uit dat de gemeente zich dit al veel eerder gerealiseerd had.

Want toen wethouder mw. [naam] als portefeuillehouder via vragen van een journalist iets de krant in slingerde, werd ik erbij bepaald dat zij ten onrechte niets heeft geweten van wat allang geregeld was. Dus heb ik haar een email toegestuurd, waaruit bleek dat het anders lag. Prompt daarop werd ik gebeld om voor superspoed bestuurlijk overleg bij haar op overleg te hebben te komen. In dat overleg erkende [naam] niets te hebben geweten, van waar ik haar over geïnformeerd had. [naam] sprak op enig moment uit: "Mijnheer [naam] u hebt geen enkele fout gemaakt." Met andere woorden het is bij ons als gemeente intern niet goed gegaan. [naam] iet blijken dat burens not amused waren met de komst van mogelijk 16 arbeidsmigranten naast hun en mw. [naam] stelde voor dat ik normale Nederlanders zou laten wonen en dat ik dan daarvoor ook 16 wooncontingenten zou ontvangen, zodat deze bewoners zich er ook gewoon konden inschrijven. En dat vond ik goed. Prima. Dank daarvoor. Maar ik heb er wel een vraag achteraan gesteld. Stel nu 's dat ik op enig moment verhuurd blijf te hebben aan iemand met een ander dan een NL paspoort, hoe kan ik dan als professional verhuurder, zo'n huurder er weer uit krijgen? En mw. [naam] viel stil, maar begreep onmiddellijk dat zij de gemeentelijk te betrachten gelijke behandeling over het hoofd had gezien. En dus heb ik haar gevraagd wat er nu mis zou zijn met het op een voorbeeldige manier huisvesten van arbeidsmigranten vanuit de EU, maar waarbij ook deze mensen hier gewoon nodig zijn en ook een passende en voorbeeldige woonplek nodig hebben? En mw. [naam]

verdedigde zich en ook het gemeentebestuur door te zeggen dat ook de gemeente Almelo haar verantwoordelijkheid nam door het toestaan van huisvesting voor arbeidsmigranten. En intern lag er zo'n aanvraag. En die was ambtelijk al accoord bevonden en ook door haar als portefeuillehouder en als het College zich er ook accoord mee verklaarde, zou dit tevens het woonbeleid voor arbeidsmigranten voor in Almelo inhouden. En ik diende daarom de krant in de gaten te houden, zodat ik daarna de omgevingsvergunning kon raadplegen, want in deze omgevingsvergunning kon dan gelijk het woonbeleid voor arbeidsmigranten afgelezen worden. En ik vroeg [naam] of dit soms gebaseerd was op het SNF woonkeur? En [naam] wist dat zo niet. Maar later heb ik de vergunning gezien en ontvangen en inderdaad bleek het SNF woonkeur als woonbeleidskader ten grondslag was gelegd aan de vergunning. Het bestuurlijk overleg zou nog voortgezet worden met mw. [naam]

[naam], want overduidelijk bleef wel hangen dat er een groot gemeentelijk "liever niet gehalte" kleefde aan arbeidsmigrantenbewoning in Aadorp en toen al is voorzichtig geopperd dat als de gemeente ergens op een niet-"nimby" locatie, de arbeidsmigranten aldaar zou willen laten wonen, ik daar best in mee wil denken, maar ik heb niet zo'n alternatief en ik wist heel zeker dat ik niets fout heb gedaan met het woontransformeren van het vm supermarktpand Aadorp ten behoeve van een voorbeeldige wijze van woontransformeren ten behoeve van arbeidsmigrantenbewoning volgens een hogere norm dan die van de SNF. Onder arbeidsmigrantenuitzenders genoegzaam bekend.

Ergens najaar 2018 was de bouwkundige woontransformatie afgerond en kon het resterende opgepakt worden, maar toen kwam er een dwangsombrief van de gemeente. De auteur van de dwangsom brief dhr. [naam] erkende telefonisch dat zijn dwangsombrief fout was, maar hij had 'm van hogerhand toch moeten schrijven. De foutheid zat 'm vooral in het feit dat elke handhaafactie vooraf dient te worden gegaan door de zorgvuldige overweging of legalisatie van hetgeen fout is bevonden, niet alsnog kan worden geregeld, maar dat schitterde in deze dwangsombrief door afwezigheid. Daarnaast is het natuurlijk superfout dat als een gemeente eerst zegt dat het zondermeer kan en mag en er geen vergunning voor nodig is én dat bevestigd, dezelfde gemeente later ineens stelt dat dit niet meer telt. Daarnaast was er wel degelijk gelijktijdig met de vergunde kozijnen in de gevels wel degelijk ook via de toen wel gepubliceerde vergunning toestemming gegeven voor woongebruik. Maar, alle indieners van bezwaar daarop, waren te laat. En alle indieners maakten bezwaar tegen woongebruik. Dus ze wisten van dit woongebruik. Maar te laat is te laat. Te laat is altijd niet ontvankelijk. En de gemeente had alle bezwaarindieners dan ook bericht dat hun niet ontvankelijk waren.

Later toen ik vanuit de gelijke behandeling de gemeente afdeling handhaving verzocht om dan ook elders gelijksoortig als de razzia achtig aandoende gemeentelijke handhaving kennelijk specifiek gericht op wens van een deel van de buurt op uit polen afkomstige arbeidsmigranten om dan ook elders te handhaven. De afdeling handhaving liet mij weten dat ze dat niet deden omdat op een dergelijk verzoek mijn handtekening had moeten staan en die stond niet op mijn email. Toen heb ik de gemeente gevraagd om mij dan het bewijs toe te sturen dat de mij overkomende handhaving vanuit de buurt wel voorzien is geweest van de vereiste handtekeningen. Daarop kwam later –schoorvoetend- de mededeling dat dergelijke verzoeken er niet waren. Dus is de op mijn pand geprojecteerde handhavingsbrief ook om die reden onterecht en onrechtmatig geweest.

Nadat de gemeentelijke handhaafbrief mij eind 2018 zeer rauw op het dak viel omdat dit zeer schadelijk was omdat het al gewoongetransformeerde pand toch niet door in afwachting zijnde bewoners bewoond en gebruikt kon gaan worden, heb ik inhoudelijk uitgewisseld en mijn inhoudelijke commentaar moet via ambtelijke lijnen intern tot ambtelijke erkenningen hebben geleid dat de gemeente het hier niet goed heeft gedaan. En aldus kwam manager advies () mij op de email. En polste of ik bereid zou zijn tot een overleg. Jawel. Dat leidde tot diens uitnodiging tot een overleg met hem. Dat vond plaats op (uit m'n hoofd) 1 februari 2019. En dhr. () vertelde collegebevoegd leidinggevende te zijn op de afdeling Advies (of toen nog Advies en Ontwerp ?) en dat hij kennis had genomen van het e.e.a. en dat zijn conclusie was dat het gemeentelijk fout was gegaan naar mij toe. En dat omdat de ambtelijke organisatie in transitie was naar een hernieuwde organisatie ik de fouten daaraan diende toe te schrijven, maar dhr. () erkende de gemeentelijke fout én beloofde mij aansluitend de gemeentelijke oplossing ervoor. Die ik dankbaar aanvaardde. Dus een oplosdeal.

Dhr. () ad iemand meegenomen en introduceerde mij dhr. () s RO specialist, maar zelf stedelijk woonachtig in Deventer en aldus wel bekend met arbeidsmigranten net zoals hij die in zijn eigen privé leven ook poolse arbeidsmigranten in de sportschool tegenkwam. Dhr. () werd ook geïntroduceerd als een ruimdenker. En in mijn bijzijn, kreeg dhr. () te opdracht om middels het maximaal oprekken van de planologische proceduremogelijkheden het in overleg met mij tot een oplossing te brengen. En uiteraard vond ik dat prima en ik aanvaardde ook dit. En op de terugweg heb ik derden en betrokkenen verteld en gebeld dat het is opgelost.

Echter, het is nu vanaf 1 februari tot aan heden 19 december, bijna 10 maanden verder en er is nog niets opgelost. Dus stel ik uw gemeente daarvoor in gebreke.

Toen duidelijk werd dat dhr. () intern afgereminstructies moest hebben ontvangen, die haaks stonden op diens prompte oplosinstructies zoals in mijn bijzijn zijn directe leidinggevende dhr. () die aan hem had gegeven, zat ik met de gebakken peren, maar ik wilde het opgelost hebben. Dus ik heb gesondeerd. Daarnaast heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met opvolgend wethouder en portefeuillehouder () en dit naar aanleiding van allerhande ferme bestuurlijke uitspraken van de wethouder in het openbaar, zodat ik dacht te verwachten dat de opvolgende wethouder een voorbeeldige bewoning volgens SNF woonkeur warm zou ontvangen, maar het werd in dat opzicht een koude douche. Maar toch liep de wethouder muurvast. De wethouder liep muurvast op de essentie van de door elke gemeente in EU verband te betrachten gelijke behandeling van EU burgers, die binnen de EU allemaal het recht hebben om daar waar men wenst te mogen wonen en werken. En uiteraard geldt ten allen tijde dat niemand onevenredige woonoverlast voor diens omgeving mag veroorzaken. De wethouder beëindigde voortijdig het overleg met het verwijt aan de adviserende ambtenaar dat het College allang beleid had moeten hebben en omdat dit er niet was, werd de wethouder er verlegen mee. Maar voor mij werd overduidelijk dat kennelijk de gemeente aan de buurt een toezegging moet hebben gedaan dat de gemeente er voor zorgt dat er toch geen mensen komen te wonen die een deel van de buurt uit Aadorp er liever niet heeft. En in het pas veel en veel later door mij ontvangen verslag van het overleg met de wethouder staat, dat hij toegezegd heeft dat nieuwe woningen mogen komen.

Toen het mij uit bestudering van gemeentelijke RO opstellingen elders in Aadorp voor op de locatie van vroeger Janssen auto's toen gekocht door Marquette voor herontwikkeling duidelijk werd dat daar ook best een bedrijfsbestemming omgezet kan worden naar een woonbestemming, dit terwijl daar vlaknaast een zeer drukke weg ligt, was dat bewijs dat de gemeente best overtollig geworden bedrijfsbestemmingen om kan zetten in woonbestemmingen. Dus kon en kan dat op de () locatie ook. Maar in deze bescheiden was ook te lezen dat de milieucontour van de schuin tegenover liggende boerderij () ingeperkt diende te worden voor de woonbestemming op locatie gekocht door Marquette. En de gemeente was bereid om deze

milieucontour in te perken en dat kon ook omdat deze boerderij van de gemeente zelf was én verkocht diende te worden. Toen ik dat las heb ik mij gemeld bij de secretaresse van de Burgemeester en voorgesteld om mij deze boerderij te verkopen zodat de gemeentelijke nimby opstelling overgenomen vanuit een deel van de buurt tot liever geen arbeidsmigranten in het gewoontransformeerde supermarktpand, die mensen dan hier konden komen te wonen. En ik kreeg via de secretaresse de retourreactie dat deze geste warm en positief was ontvangen. Maar toch was er iets mee. En later kwam ik in contact met de gemeentelijke vastgoedspecialist en die vertelde dat de boerderij al verkocht was, althans men was er niet vrij meer mee. Maar onlangs heb ik gehoord dat die verkoop toen niet is doorgegaan, zodat dit alsnog een alternatieve oplosmogelijkheid kan bieden.

Hoe het ook zij, omdat ik historisch bepaald niet onbekend ben met de boerderijen aan de Westermaatweg wist ik dat de provincie meer oostelijk ca. 170 ha aan boerderijen met gronden had gekocht van uw gemeente en ook dat er minder nieuwe boerderijen op terug zouden komen. Dus zouden er nog bestaande boerderijen overblijven. En via de provincie kwam ik aldus te weten dat er geen 3 zoals aanvankelijk de bedoeling was, maar 2 nieuwe melkveehouderijen terug zouden komen en ook waar zo ongeveer. En dat hield in dat de restanten aan opstallen op de provinciale melkveehouderijen niet in de weg zou zitten. En met name telefonische verkenningen met meerdere mensen ook met mensen van de provincie maar ook met dhr. [naam] en diens inmiddels verschenen opvolger dhr. [naam] als opvolgend manager op de afdeling Advies, maar tijdens vakantieafwezigheid en diens vervanging weer door dhr. [naam]; heeft dat geresulteerd in een mondeling voorafgestemd en prima bevonden arren moede zelf bedachte oplossing. Die bestond en bestaat uit het voor hetzelfde geld per m2 als de gemeente Almelo ca. 170 hectare gronden Waterrijk verkocht aan de provincie mij ca. 7000 m2 deelperceel [naam] terug te verkopen, daar arbeidsmigranten passend volgens SNF norm te gaan huisvesten, daarnaast het al gewoontransformeerde supermarkt pand te slopen te vervangen door passende woningen met name grondgebonden zorggeschikte woningen voor doorstromers en omdat de kapitaalsvernietiging van het gewoongetransformeerde pand niet uit kan met enkele woningen aldaar, op een passende randlocatie tot afronding van nu doodlopende woonstraatjes V [naam] als aantakking van de noordelijker [naam] t in Aadorp het daarmee op te lossen. En de provinciale RO coördinatieambtenaar voor Almelo liet mij weten dit een prima oplossing te vinden. En ook dhr. [naam], als vakantie vervanger voor dhr. [naam], liet mij weten dit een prima oplossing te vinden en complimenteerde mij met deze constructieve en creatieve oplossing.

Daarnaast is er nog het e.e.a. relevant. Dat is het bestuurlijke programma van dit College. Daarin is opgenomen dat alle decentraal gelegen winkelbestemmingen omgezet zullen gaan worden naar woonbestemmingen. Enkel en alleen al daarom had dit ontwerpbestemmingsplan de woonbestemming op pand/perceel [naam] hebben moeten omvatten, maar dat is niet gedaan.

Omdat het mij ook vanuit ervaringen van derden alsmede gemeentelijke klokkenluiders wel al duidelijk was geworden hoe de hazen plachten te lopen intern in het stadhuis, heb ik via het collegesecretariaat verzocht om een bestuurlijk onderhoud met wethouder/portefeuillehouder dhr. [naam] om het met hem over de door mij in arren moede zelf voorgestelde oplossing te gaan hebben, dit terwijl die mij knetterhard gemeentelijk was beloofd door collegebevoegd manager Advies dhr. [naam] 1 februari. De secretaresse mw. [naam] zou dit doornemen met de wethouder. Ongeveer een week later belde ze mij terug. En deelde mij mede dit met de wethouder overlegd te hebben, maar dat de wethouder een bestuurlijk overleg niet nodig achtte en hij liet weten het geheel en al te mandateren aan de ambtelijke organisatie. Dus lag het 100% in handen bij opvolgend manager advies dhr. [naam].

Echter er komt een afserveerbrief. Het had zekers vanuit een maximaal op te rekken planologisch kader beginseltoegestaan hebben kunnen zijn geworden maar het wordt afgeserveerd. En dhr. [naam] fungeert als afserveerder. Deze week stond in de krant dat de gemeenteraad van Almelo het woningbouwplan van Marquette op locatie Jansen auto's te Aadorp goedgekeurd heeft en ook dat een megavestiging van retailer Hornbach met een supersoepelsnelle procedure door de Raad is goedgekeurd op verzoek van het College. Welnu, de leer van de gelijke behandeling zegt dat als het elders supersoepelsnel gemeentelijk geregeld kan worden, dan kan dat net zo goed ook met het alternatieve in arren moede zelf voorgelegde oplosplan op gemeentelijk overgenomen buurtnimby arbeidsmigrantenbewoning gewoontransformeerd supermarktpand Aadorp.

Daarnaast gelden er duurzaamheidsladders in de RO. Die zijn er zodat pandeigenaren met oa winkelbestemmingen wettelijk beschermd worden tegen gemeentelijke drive's voortvloeiende uit gemeentelijke grondbedrijfverkoop om op dergelijke gronden allerhande nieuwe winkelbestemmingen toe te voegen aan de plaatselijke en regionale

voorraad van al bestaande winkelbestemmingen zodat bestaande winkelpanden te kampen krijgen met leegstandsproblematieken. Uw gemeente wil Hornbach dolgraag binnenhalen, zodat de grondverkoop resulteert in de daarbij behorende klinkende opbrengstmunt, maar daarvoor moet wel een exorbitante hoeveelheid m2 winkelbestemming of winkelvergunning met ontheffing toegevoegd worden, maar uw gemeente dient dan wel primair al bestaande winkelbestemde m2 te hebben te benutten. Voorzienbaar is dat directe concurrenten van een Hornbach, hun protesten zullen laten doorklinken, maar het effect zal breder de uitwerking hebben en voor zover er nog iemand is binnen uw gemeente die durft te beweren dat het al tig jaren leegstaande supermarktpand voor de winkel of soortgelijke functie gebruikt zou kunnen worden, die jukt en heeft het gewoon mis. In het bestuurlijke overleg met mw. I heeft zij toen al ruiterlijk en onomwonden erkent dat het een illusie is dat het al tig jaren leegstaande supermarktpand in Aadorp nog weer in een winkelfunctie benut kan worden. Dat is een waarheid als een koe. Dat wist ik ook en daarom wilde en mocht ik het pand alleen dan kopen als ik zeker wist dat het pand gewoon wel gebruikt mocht gaan worden en gelet op de sereen rustige woonomgeving aan het kabbelende water van het kanaal is het een perfecte woonomgeving.

Toen ik er desgevraagd al in 2017 achter kwam dat de gemeente Almelo totaal geen RO en woonbeleid had, was ik stomverbaasd. Want als een gemeente 0,0 aan beleid heeft kan je eigenlijk niet volgens de normatiek van de gelijke behandeling besturen. Dus ik heb destijds al mw. I gevraagd en geadviseerd om het mede door de VNG ontstane SNF woonkeur voor arbeidsmigranten tot woonbeleid te verheffen. En daarnaast geadviseerd om het woonbeleid van Enschede over te nemen, omdat ik wist dat Enschede vanuit het studentenstad zijn, wel allang het woonbeleidswiel had uitgevonden.

In november 2018 heeft de Burgemeester dhr. I in Tubantia een verklaring afgelegd en uitleg gegeven, rondom het daarvoor in stilte voorbereide voorbereidingsbesluit genomen door de Raad. De Burgemeester heeft gezegd en dus beloofd dat alle tot dan toe al ontstane woonsituaties gewoon legaal zijn omdat de gemeente tot dan toe geen beleid had, maar achteraf gezien wel beleid had moeten hebben. Het supermarktpand Aadorp was toen allang met toestemming én met vergunning én met de bestuurlijke toezegging van wethouder mw. I tot het mogen gebruiken voor 16 wooneenheden voor normale Nederlanders, voorzien van de gemeentelijke toestemmingen.

En de laatste keer dat ik eerder dit najaar belde met mw. I was zij resoluut en deelde mij mede dat ook zij geleerd had van de Rechtbankuitspraak op niet geslaagde arbeidsmigrantenhandhaving in het pand Ootmarsumsestraat en dat ik allang toestemming heb van de gemeente tot 16 wooncontingenten en dat ik het pand gewoon daarvoor mag gebruiken. En dat ik het niet uitmaakt uit welk land de bewoners dan afkomstig zijn. En dat ik het ook dien te laten om haar of de gemeente nog 's te verwijten dat de gemeente ongelijk behandeld.

En ik heb op de ook mij toegezonden brief, zoals de gemeente die aan alle pandeigenaren toegestuurd heeft, inhoudelijk gereageerd en aldus verzocht om e.e.a. mede te nemen in het vervolg daarop. En mij is beloofd door mw. I dat dit zou gebeuren.

Inmiddels begrijp ik dat de gemeente kennelijk voornemens is om niet afzonderlijk te reageren op het door mij ingediende verzoek, maar dat middels de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en waarbij dit via ruimtelijkeplannen.nl kan worden geconcludeerd hoe de gemeente gereageerd heeft.

Welnu, uit bestudering van het ontwerpbestemmingsplan alsmede de bijlagelijst van panden met kamers concludeer ik dat ten onrechte mijn pand Albardastraat 24 daar niet bij op staat met daarbij de mij toegestane, vergunde en bestuurlijk toegezegde 16 wooncontingenten.

Daarnaast vind ik ook dat ook de plankaart aangepast had moeten zijn geworden zodat ook de woonbestemming voor eenieder duidelijk zichtbaar op de bestemmingsplankaart zichtbaar had moeten zijn geworden.

Tot slot blijf ik ook vinden dat het gemeentelijk ten onrechte niet opnemen van e.e.a. in dit ontwerpbestemmingsplan eens te meer etaleert en bewijst dat de gemeente zelf ook wel weet dat er allang een alternatieve invulling is afgesproken, maar zolang de gemeente die nog niet erkent, alhoewel dat eigenlijk helemaal niet kan omdat die gemeentelijke oplossing mij allang door collegebevoegd Hoofd Advies dhr. I is beloofd op 1 februari 2019, zie ik mij des te meer wel genooddaakt om deze zienswijze in te hebben te dienen.

Daarbij nog dit. Het destijds in januari 2019 ingediende bezwaar is lange tijd niet in behandeling genomen omdat collegebevoegd manager dhr. I ook schriftelijk naar dhr. s vd bezwaarcommissie bevestigd heeft dat hij mij een gemeentelijke oplossing beloofd heeft. Dus was bezwaarbehandeling nergens voor nodig. Maar, ergens intern werd de mij door collegebevoegde leidinggegevende ambtenaar dhr. niet gepruimd en op enig moment belde mij dhr. en poeslief vroeg hij mij dat ik mijn bezwaar zou intrekken en ik mocht er rustig over nadenken. En ik vertelde hem van de allang afgesproken en mij beloofde gemeentelijke oplossing door manager Advies dhr. I stelde daar niets vanaf te weten, maar dat geloofde ik niet. Na een week belde dhr. I mij terug en wilde graag weten of ik er al over nagedacht had. Dat had ik en ik vroeg hem dat als hij kennelijk zo graag wil dat ik mijn bezwaar intrek, waarom hij dan niet zelf zijn kinkklare onzinomvattende dwangsombrief intrekt? Daarop ontstak dhr. I in woede en kondigde mij aan dat hij er wel voor zou zorgen dat zijn bezwaarbrieven overeind zou blijven na bezwaarbehandeling en ook dat hij er wel voor zou zorgen dat dhr. I het bezwaar toch wel zou gaan behandelen.

Toen daarna dhr. I mij daarover belde heb ik hem gezegd dat bezwaarbehandeling net zo goed als eerder vanwege de bevestiging aan dhr. I van de mij beloofde oplossing door dhr. I nog steeds niet nodig is, maar dat ik te kampen heb gekregen met een rebellerende oplosuitvoerder dhr. I Kort daarna heeft dhr. I mij opnieuw teruggebeld en mij verteld dat dhr. I hem had laten weten dat de gemeente nieuwe woningen wilde op de A locatie. Dat was voor mij toen nieuws. En uiteraard kon en kan een allang gewoontransformeerd voormalig supermarktpand wel gesloopt worden om aldus plaats te maken voor nieuwbouw, maar dan moet dit wel dekkend zijn. En het dorp Aadorp heeft de eigen specifieke woonmarkt, maar Aadorp is relatief goedkoop in het wonen, maar dat betekent ook dat er niet zomaar dekking is op het te slopen allang gewoontransformeerde supermarktpand. Dat zal iedereen erkennen, die enig inzicht in dit soort dingen heeft. Dat erkennen ook dhr. I en de provinciale dhr. I. Daarom is noodzakelijk geacht om er een locatie bij te moeten hebben, zodat er meerdere woningen ter dekking komen.

En nadat ik mijn arren moede alternatieve oplossing voorgelegd heb in september 2019, werd mij kort daarna duidelijk dat de Raad een motie woningbouw verstrekke aan het College, waarin het College wordt opgedragen om passende woningen erbij te organiseren. Mijn arren moede oplossing voorziet daarin. En onlangs op 8 november vond er een provinciale bijeenkomst in Hengelo plaats en daarin en daar rondom heeft de provincie soortgelijke opgaven verstrekt aan aldaar aanwezige gemeenten en marktpartijen en aldus heb ik er ook kennis van genomen en zal uw College er ook kennis van hebben genomen, want volgens mij heb ik uw wethouder dhr. I s er ook aanwezig gezien.

Vanuit de Raad is eerder deze week ronduit erkent dat er ook in Aadorp behoefte is aan passende nieuw te bouwen woningen erbij en het zeer geringe aantal op de locatie van Janssen Auto's in Aadorp is dan een druppel op een gloeiende plaat.

Helaas moet ik u erkennen dat alhoewel de mondelinge behandeling ten overstaan van de bezwaarcommissie wel serieus leek te zijn, het verdere vervolg een aanfluiting bleek te zijn. Daar heb ik dhr. I over beklagd. Tijdens de hoorzitting had een lid van de commissie de vraag hoe het zat met de wel gepubliceerde omgevingsvergunning. Was daarin mogelijkerwijs toch ook wel in opgenomen dat het om woongebruik zou gaan, want in dat geval was dat relevant want dan was dit zeer zeker wel een namens het College tellende toezegging. Ik wist dat zo niet en heb dat ook geantwoord en gezegd dat ik dit na moet kijken. Dhr. I heeft iets soortgelijks gezegd. Thuis heb ik het nagekeken. En ik ontdekte dat bij de behandeling door de behandelaar mij deze vraag per email is gesteld en ook dat ik geantwoord heb dat het woongebruik wordt. En ik heb dhr.

it nagestuurd en hij beloofde mij dat dit in de uitspraak nog meegenomen zou worden. Maar, het is juist niet gedaan en bovendien is ook de kritische vraag vanuit de commissie verdonkermaand en er was nog wel mee bemanipuleerd. Het was een schande. En ik heb in het vervolg daarop bij dhr. I en ook bij de gemeente, alle zienswijzen opgevraagd die waren ingediend. En dhr. I moet ergens het inzicht hebben gekregen dat hij zich niet mag laten gebruiken om mij af te serveren en dhr. I heeft mij het e.e.a. toegestuurd. En daaruit bleek zonneklaar dat alle bezwaren omvatten dat er bezwaar was tegen woongebruik. Dus was dit woongebruik uit de publicatie bekend geworden. Maar alle bezwaren waren te laat. En te laat is gewoon te laat, en dus niet ontvankelijk. En alle bezwaren waren ook niet ontvankelijk verklaard. Dus had ik wel degelijk ook allang een wel gemeentelijk gepubliceerde omgevingsvergunning met daarin ook het woongebruik gelegaliseerd. Omdat het College allang het e.e.a. had bekend gemaakt van aanstaand woonbeleid, werd ook duidelijk dat de afweging van indien de bezwaarcommissie tot het advies zou komen dat het advies zou luiden om niet tegemoet te komen aan,

het College bij haar opnieuw te nemen besluit, uiteraard nooit kon besluiten tot een heroverwegingsbesluit wat haaks stond op eerder genomen besluiten tot het beleidsmatig gestuurd, wel willen toestaan van allerhande bewoningen. Daar heb ik op gewezen. Maar uiteindelijk ontvang ik van de afdeling Handhaving een door een ingehuurde ambtenaar opgestelde bezwaarheroverwegingsafwijsbrief, maar die brief is niet ondertekend en er staat een naam onder van een leidinggevende handhaver. En dus concludeer ik dat deze leidinggevende handhaver van meet af aan degene is geweest die al dan niet op instructie van hogerhand, mij de handhavingsactie bezorgd heeft. Echter, ambtelijk mandaat geldt en telt alleen maar als juist en correct gebruikt wordt en niet in strijd is met. En ik heb er beroep voor ingesteld bij de bestuursrechter.

Sowieso indien dit beroep leidt tot een bestuursrechterlijke correctie op de gemeentelijke handhaving mij vorig jaar opgelegd, dan is die handhaving onterecht en onrechtmatig en zou het pand inmiddels allang bewoond zijn geweest en ook dan had dit ontwerpbestemmingsplan er anders hebben moeten uitzien.

Kortom resumerend vind ik dat uw ontwerpbestemmingsplan voor het pand perceel Albardastraat de woonbestemming had moeten omvatten en ook dat er daarbij 16 wooncontingenten bij vermeld hadden moeten staan dit omdat in het bestuurlijke overleg met mw. [naam] n zij mij deze 16 wooncontingenten beloofde en daarvoor én daarna ook uit andere gemeentelijke uitwisselingen en opstellingen waaronder de belofte's van Burgemeester dhr. [naam] n het openbaar gedaan via Tubantia voor mijn pand relevant zijn. En wellicht dat anderen de gemeente niet willen houden aan de door de Burgemeester in het openbaar gedane toezeggingen, maar stom toevallig weet ik dat elke Burgemeester ten allen tijde bevoegd is om namens het gemeentebestuur te mogen spreken. En ik had toen allang en toestemming én omgevingsvergunning inclusief woongebruik én de bestuurlijke toezegging van toenmalig portefeuillehouder mw. [naam] op zak voor 16 wooncontingenten. En daarna op 1 februari 2019 heeft collegebevoegd manager dhr. [naam] an de RO / beleids inhoudelijk competente afdeling Advies mij de gemeentelijke fouten erkent én mij de gemeentelijke oplossing beloofd.

Het recht wordt voorbehouden om naderhand nog wijzigingen in deze zienswijze aan te brengen.

Het recht wordt voorbehouden om naderhand bijlagen/producties toe te voegen, anderzijds uw gemeente zal daarmee bekend zijn, dus kortheidshalve hou ik het voorlopig hierbij.

Tot slot is ondergetekende onverkort bereid tot serieus overleg aan tafel, want ondergetekende gaf en geeft de voorkeur aan snelle en praktische oplossingen en ondergetekende kocht een leegstaand pand maar wel onder de gemeentelijke zekerheid vooraf dat het wel voor woongebruik gebruikt mocht worden en desgevraagd mocht dat gewoon daarom is de koop doorgegaan en is er gekocht, maar de facto heeft uw uit mensen bestaande complexe gemeentelijke organisatie mij toch wel onnodige en ongewilde leegstand opgeleverd en daar wil ik graag zo snel mogelijk vanaf. Anderzijds heeft de provincie een rijkdeal gemaakt om de druk uit het westen op de woningmarkt oostelijk te helpen oplossen en dus is het contingentensyndroom opgelost, althans dat zou het moeten zijn, dus dit is met een beetje goede wil aan beide kanten best vlot op te lossen.

Met een vriendelijke groet,

Adviseur en Ondernemer

Van:
Verzonden: donderdag 16 januari 2020 13:52
Aan:
Onderwerp: FW: aub oplossen van ongewilde en onnodige leegstand van een met gemeentelijke toestemmingen woongetransformeerd pand in Aadorp RE: inleververgissing bijlage bij overhandigde zienswijze ontwerpBP parapluherziening wonen

Van:
Verzonden: dinsdag 14 januari 2020 15:00
Aan: Gemeente Almelo
<gemeente@almelo.nl>
Onderwerp: aub oplossen van ongewilde en onnodige leegstand van een met gemeentelijke toestemmingen woongetransformeerd pand in Aadorp RE: inleververgissing bijlage bij overhandigde zienswijze ontwerpBP parapluherziening wonen

Geachte mevrouw [naam],
Geachte heer [naam]

Dank u wel. Voor de retourzending. En nogmaals excuus voor mijn erbij inleververgissing.

Daarnaast dit. Om moverende redenen leverde ik mijn zienswijze op het gemeentelijk voorgestelde raadsbesluit tot BP vaststelling in. En dat heb ik gedaan, omdat ik vond en vind dat er anders had moeten zijn besloten. Omdat ik vond dat de gemeente mij allang daarvoor toestemming én vergunning afgaf, maar in mijn optiek kreeg een deel van de gemeente daar spijt van danwel wilde niet dat dit had mogen gebeuren en daarom kreeg ik handhaving op mijn dak, maar die handhaving was te kort door de bocht en ook onterecht. Want het pand was toen al bouwkundig woongetransformeerd. Dat was eind 2018. Het is nu inmiddels 2020. En al die tijd kon ik niet verder omdat het toen kort daarna alras duidelijk werd dat de gemeente alsnog alhoewel allang toegestaan en vergunde SNF genormeerd woongebruik door migranten alsnog niet wilde. En mijn verweer kwam kennelijk onder ogen van collegebevoegd Manager Advies van toen dhr. [naam] en dat leidde tot het leggen van contact en het uitgenodigd worden en daarbij tijdens het overleg op 1 februari 2019 de ruitelijke gemeentelijke fouterkenning van gemeentelijk collegebevoegd manager dhr. [naam] met erbij de gemeentelijke fouterherstelbelofte. Uit te voeren door een ondergeschikte die mij werd voorgesteld als zijnde een zelf stedelijk woonachtige en aldus ook wel met poolse arbeidsmigranten bekende RO specialist ruimdenker, net zoals [naam] daarmee in zijn eigen privé leven ook wel al bekend mee was geraakt, maar de burens uit Aadorp overduidelijk daar nog niet aan gewend waren. En de handhavende gemeente had kennelijk zomaar in the blind het deel van de buurt dat liever geen migranten als burens wilde, zomaar gehoor gegeven, dit terwijl in het eerdere bestuurlijke overleg met toenmalige portefeuillehouder mw. [naam] vanuit de gelijke behandeling erkent had dat de gemeente nadat zij toestemming had gegeven voor 16 nederlanders daar te laten wonen met ook 16 bwoontingenten erbij en door mij aanvaard, niet zomaar andere bewoners dan kon tegenhouden. De door manager dhr. [naam] negevraagde medewerker kreeg op 1 februari 2019 nadrukkelijk de oplosinstructie waarbij maximaal gebruik diende te worden gemaakt van planologische oprekmogelijkheden. Teneinde het op te lossen voor mij. Echter. De medewerker was lethargisch, zodat ik in arren moede zelf inventariseerde wat de wensen waren en via een bestuurlijk overleg met opvolgend wethouder dhr. [naam], via het collegesecretariaat en de Burgemeester en via dhr. [naam] via dhr. [naam], via dhr. [naam] via mw. [naam], via dhr. [naam], via dhr. [naam] en via de provinciale dhr. [naam], kwam ik er achter wat het beste zou passen. Ik stelde dhr. [naam] voor om

persoonlijk kennis te maken en dan ook de hoofdlijn van deze mogelijke oplossing aan te reiken, maar onverkort bleef dat mij was beloofd dat het gemeentelijk opgelost zou worden en dat ik hier zelf een idee voor ontwikkeld was, was omdat de mij vlot beloofde gemeentelijke oplossing telkens uit bleef. Aldus heb ik dit op 9 september 2019 aangereikt aan dhr. . En via het collegesecretariaat had ik daarvoor een bestuurlijk overleg aangevraagd met wethouder dhr. , omdat dit diens portefeuille betreft. Mw. van het collegesecretariaat liet mij de week erna weten namens de wethouder dat hij er zelf afstand van nam én het volledig overliet aan de ambtelijke organisatie. Dus had opvolgend manager Advies dhr. it volledig en zelf in eigen hand. En tijdens diens vakantieafwezigheid kort daarvoor, bleek diens voorganger k diens collegebevoegde vervanger en die had mij van deze oplossing al laten weten die prima en constructief en ook creatief te vinden.

Echter, deze oplossing werd naar mijn stellige overtuiging op instructie van hogerhand, maar niet van de hand van dhr. , is deze toch afgeserveerd. Het had best aanvaard hebben kunnen zijn geworden, maar kennelijk werd er ergens vanuit hogere echelons werd er toch een blokkade op gezet. Alleen de bestuurlijke portefeuillehouder dhr. had zich al neergelegd bij een geheel onafhankelijke afdoening door dhr. en het was mij al eerder duidelijk geworden dat dhr. en dhr. onderling keurig samenwerkten en onderling afstemden en nu dhr. tijdens vakantieafwezigheid mij al had laten weten dat mijn arren moede zelf bedachte alternatieve oplossing prima was, hoe kon die dan onder ambtelijke leiding van dhr. toch afgeserveerd worden? Dhr. vertelde mij schriftelijk dat diens afdeling geheel onafhankelijk en sec vanuit zuivere RO invalshoeken het RO inhoudelijk diende te behandelen, maar. Dit is niet gebeurd. Het is welbewust vanuit een tunnelvisie-vooraf-afwijsinstructie afgeserveerd. Maar het had heel best beginselackoord hebben kunnen zijn verklaard. Zekers met inachtnaam van de door dhr. < erbij gegeven oplosinstructie tot maximaal planologisch op te rekken mogelijkheden.

Recentelijk maakten de gemeente via de media bekend dat Hornbach er toch doorgedrukt zal gaan worden en dat daar een bijpassende soepele procedure zal worden gehanteerd. Artikel 1 van de grondwet geldt ook in Almelo, want die tekst staat levensgroot gebeiteld in de balustrade van de vide intern in het prachtig mooie stadhuis. Ofwel wat voor Hornbach kan, kan ook voor anderen op dezelfde wijze toegepast gaan worden.

Daarnaast nog iets actueels relevants. De provincie organiseerde op 8 november een provinciale woon bijeenkomst in Hengelo en maakte daar het e.e.a. bekend. Waaronder dat de remming vanwege provinciale wooncontingenten voltooid verleden tijd is, omdat de woningmarkt passend geacomodeerd dient te worden. Passende woningen zijn gedacht in m'n arren moede zelf na gemeentelijke afstemmingen, verwoordde invulling van de mij op 1 februari 2019 managersbeloofde gemeentelijke oplossing. Waarbij deze overigens ook rijmt en strookt met een vanuit de Raad aan het College geïnstrueerde motie woningbouw.

Daarnaast ligt er nog een RO link naar Hornbach. Want Hornbach heeft een detailhandelsbestemming nodig dit terwijl de leegstand van het supermarktpand Aadorp juist is vanwege de winkelbestemming, maar de wetgever heeft om dergelijke leegstand op te lossen de duurzaamheidsladders in de RO ingevoerd en uw gemeente behoeft minder nieuwe winkelbestemmingsoppervlak erbij te bestemmen naarmate er meer bestaande winkelbestemming wordt verplaatst naar Hornbach en daarom verzoek ik uw gemeente om de duurzaamheidsladders te respecteren, de winkelbestemming supermarktpand Aadorp om te zetten in woonbestemming zodat uw gemeente de aldus vrijgespeelde winkelbestemming planologisch kan verplaatsen naar Hornbach. En als uw gemeente bij soortgelijke leegstandsprobleemgevallen hetzelfde doet, wordt de Hornbach operatie duurzaamheidsladderproof en kan uw gemeente met een meer gerust geweten de behandeling door de Raad van State tegemoet zien.

Juist ook om praktische redenen vraag en verzoek ik u en uw gemeente om opnieuw op de een of andere manier een minnelijke oplossing te laten ontstaan, want de marktpotentie van de overspannen woningmarkt bied meer dan ooit te voren ons de mogelijkheid om e.e.a. praktische en minnelijk op te doen lossen.

Een praktische oplossing voorkomt ook dat uw gemeente ambtelijke tijd dient te besteden aan andere procedure's die doorlopen dienen te worden omdat ik er noodgedwongen gebruik van heb te maken om te voorkomen dat mijn pand nog veel langer de dupe wordt van gemeentelijke handelingen danwel gemeentelijke passiviteit met als gevolg een

inmiddels meer dan een jaar lang onnodig leegstaand pand, maar waarbij dat wel allang bouwkundig is getransformeerd voor woongebruik. Passend woongebruik voor migranten, die uw gemeente bij talrijke bedrijven uit Almelo hard nodig heeft en waarbij mede ook daarom de verkoop van bedrijfsterreingronden floreert.

Tijdens een najaarsRaadsvergadering beloofde de wethouder namens het College aan de Raad en ook aan het publiek dat in december het nieuwe woonbeleid specifiek voor studenten en migranten voor kamersgewijze bewoning ter inzage zou worden gelegd. Recentelijk vertelde dhr. mij dat dit vertraagd is en pas in het late voorjaar wordt verwacht.

Inzake het supermarktpand acteerde ik als verhuurder, maar vanuit mijn hoedanigheid als ontwikkelaar, is het daarbij gehanteerde credo: "creativiteit is onbegrensd". Voortschrijdende tijd brengt ook altijd de kans op voortschrijdende inzichten met zich mee. Indien de voortschrijdende tijd bij uw gemeente nieuwe inzichten danwel nieuwe voorkeuren zou laten ontstaan, zouden deze wellicht na en in onderling overleg eventueel ook tot een andersoortige oplossing kunnen leiden, maar niets doen is geen optie.

Met een vriendelijke groet,

Adviseur en Ondernemer

Van:
Verzonden: maandag 6 januari 2020 14.15
Aan: J
Onderwerp: RE: inleververgissing bijlage bij overhandigde zienswijze ontwerpBP parapluperziening wonen

Bijgaand zoals eind december 2019 telefonisch afgesproken een scan van de 'bijlage' bij uw zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Werkdagen: maandag t.m. donderdag



T (0546) 54 11 11

Postadres

Bezoekadres

Postbus 5100

Haven Zuidzijde 30

7600 GC Almelo

7607 EW Almelo

I www.almelo.nl



Van:

Verzonden: vrijdag 20 december 2019 14:37

Aan: Gemeente Almelo <gemeente@almelo.nl>;

Onderwerp: inleververgissing bijlage bij overhandigde zienswijze ontwerpBP parapluherziening wonen

Geachte mevrouw ...

Volgens mij heb ik rond de middag u per ongeluk een kopie achter de zienswijze van 7 bladen afgegeven, dit terwijl deze kopie daar niet bij behoort.

U hebt bij het in ontvangst nemen, logischerwijs veronderstelt dat dit een bijlage bij de zienswijze zou zijn, maar bij de ingeleverde zienswijze zaten nog geen bijlagen.

Omdat ik een kopie van een eerste blad bezwaarschrift bij een andere gemeente kwijt was geraakt toen ik deze wilde opbergen heb ik de conclusie getrokken dat ik u per ongeluk deze kopie meegegeven heb bij de ingeleverde zienswijze.

Zou u mij de u per ongeluk afgegeven kopie, willen scannen en mij die scan willen mailen, ben ik u dankbaar.

Bij het verdere kunt u de zienswijze beschouwen, zoals bedoeld namelijk vooralsnog zonder bijlagen.

Excuses voor mijn inleverfout,

Met een vriendelijke groet,

Adviseur en Ondernemer

adressant

ONTVANGEN 24 DEC 2019

Gemeenteraad gemeente Almelo

Postbus 5100

7600 GC Almelo

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingplan 'Paraplukherziening wonen' (planid: NL IMRRO 0141 00075-BP21)

Almelo 21 december 2019,

Geachte gemeenteraad,

In het paraplubestemmingsplan, die die momenteel ter inzage ligt, wordt het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing juridisch planologisch verankerd. Met uitzondering van de adressen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, waar kamerbewoning door middel van een aanduiding is geregeld.

Er is geen lijst toegevoegd van woningen die alsnog in aanmerking komen voor woningsplitsing. Bij deze verzoeken wij om het pand aan de [naam] te Almelo ontheffing te geven voor het verbod van woningsplitsing en de gerealiseerde splitsing die ook aanleiding geweest is voor splitsing in WOZ waarde te legaliseren. Er is reeds sprake van twee separate entrees.

De achtergrond van dit verzoek schetsen wij hieronder.

Door verkeerde voorlichting en toedoen van de gemeente viel het pand formeel niet meer onder het overgangsbeleid. Wij zijn hierover eerder in gesprek gegaan met de gemeente, dit heeft echter niet geleid tot enig resultaat.

Hieronder een chronologische toelichting.

Voorafgaand aan de aankoop van het pand is door verkopende partij contact geweest met de gemeente over het gebruik van het pand. Op 21 januari 2016 schrijft de heer [naam] nan over gebruik van de woning aan de [naam].

Op grond van het overgangsrecht (artikel 37 in het bestemmingsplan) mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet. Hier zijn wel enkele voorwaarden aan verbonden (ook terug te vinden in artikel 37):

1. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, 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.
2. Indien het gebruik 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.
3. De regel niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Uitgaande van de juistheid van deze informatie zijn wij overgegaan tot aankoop.

Op 21 januari 2016, is het pand aan de [naam] 7 te Almelo door ons aangekocht.

Eind in het laatste kwartaal 2016 heeft onze zoon zich in het pand gevestigd met een kapsalon. De gemeente meende dat dit niet toegestaan was. Daarom is hij hier gestopt en is aansluitend Viszaak de Makreel in het pand getrokken.

De Makreel heeft het pand gehuurd van 1 januari 2017 tot 1 september 2017. Hiermee zou het pand tot september 2018 onder het overgangsrecht moeten vallen.

In het laatste kwartaal 2017 zijn door ons op aanwijzing van de gemeente brandwerende maatregelen getroffen. Door misverstanden/miscommunicatie is er na een "hongerstaking" besproken dat wij meer behoefte hadden aan meer duidelijkheid.

Over het gebruik van de woning is op 10-1-2018 een persoonlijk gesprek geweest tussen de gemeente en ons. Hierover is een verslag gemaakt. (bijlage 1)

Ontvangen op 17-01-2018 om 12:17:38 van t *

Aanwezig;

(gem.)

(gem.)

(AMW)

Hierin staat opgenomen: Dit gesprek heeft als doel om te overleggen hoe verder. Hier is de Gemeente heel duidelijk over; De woning mag voor 25% gebruikt worden als bedrijfsruimte aan huis.

Wij voegen het verslag toe. (bijlage 2) Hiermee zijn wij bewijsbaar onjuist voorgelicht. Immers was er sprake van overgangsrecht. Wij zijn daar niet op gewezen.

Na diverse aanpassingen aan het pand voor brandveiligheid op aanwijzing van de gemeente is overgegaan tot het splitsen van het pand in 1 (woning) en 1 (ZA01) (niet-woning) betreffende de WOZ waarde.

Op 30-06-2018 is er een gewijzigde WOZ beschikking 2018 ontvangen, waarmee het pand in twee delen is gesplitst. Dit is niet op ons initiatief geweest! (bijlage 3)

Almelo
Rioolheffing Eigenaar woning
Rioolheffing Eigenaar
01-01-2018 tot 01-01-2019

(ZA01) Almelo Winkel
WOZ-Beschikking Eigenaar
WOZ-waarde = € 30.000
waardepeildatum 01-01-2017

Onroerende zaakbelasting Eigenaar niet-woning
OZB-waarde = € 30.000
01-01-2018 tot 01-01-2019

Dus naast een feitelijke splitsing, door twee opgangen, is er ook een splitsing in de WOZ waarde. Wij zijn van mening, gezien het feit dat er na het nemen van brandwerende maatregelen nodig voor gesplitst gebruik overgaan is tot splitsing in het kader van de WOZ, de gemeente mee dient te werken aan kadastrale splitsing. Vervolgens hebben we eerder dit jaar een brief gekregen waarin we onze voorkeur aangaande splitsing kenbaar konden maken. Dit hebben wij gedaan. Er is sprake van opgewekt vertrouwen dat wij uit konden gaan van een splitsing.

Inmiddels zou het terugbrengen van het pand in een eengezinswoning een flinke investering met zich meebrengen.

Wij vragen de gemeente dan ook om splitsing van het pand, zoals dit zowel feitelijk als volgens de WOZ het geval is, te bevestigen en expliciet op te nemen in het bestemmingsplan.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. H. J. M. de Vries'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. H. J. M. de Vries'.

elahattin Bektas

liënt

litloggen  (/location=logout)

-  Homepage (/)
-  Spreekuur (/location=chatroom)
-  Bibliotheek (/location=document_show)
-  Handleiding (<http://www.mijnhelpfunctie.nl/handleidingen/onlinedossier-clienten/>)
-  Mijn account (/location=profile)

Bericht '10-1-2018 Verslag van gesprek bij Gemeente'

 Terug naar het traject

Van

Verzonden

17-01-2018 12:17:38

Onderwerp

10-1-2018 Verslag van gesprek bij Gemeente

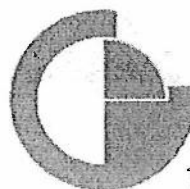
Tekst

Aanwezig;

U geeft aan dat het de afgelopen weken niet goed is gegaan. Op 28 december heb jij een zelfmoordpoging gedaan en ben jij in het ziekenhuis gekomen. Vanuit daar is er voor u en voor uw vrouw hulp ingezet vanuit Dimence. U en uw vrouw zijn ook voornemens de relatie weer verder op de pakken met passende hulp.

Dit gesprek heeft als doel om te overleggen hoe verder. Hier is de Gemeente heel duidelijk over;
De woning mag voor 25% gebruikt worden als bedrijfsruimte aan huis en daar komt bij dat deze dan ook volledig brandveilig moet zijn > jullie hebben al veel aan de brandveiligheid gedaan maar dit is niet naar alle regels gegaan. Het is voor nu van belang dat jullie verdere stappen uit laten voeren door een gecertificeerd bedrijf die is gespecialiseerd is in het brandveilig maken van woonobjecten.

Aanslagbiljet Gemeentelijke Belastingen
WOZ-Beschikking
Gecombineerde aanslag 2017
Gemeente Almelo



Gemeentelijk
Belastingkantoor
Twente

Aanslagnummer	Klantkenmerk	Belastingjaar	Dagtekening	Vervaldatum
19569667	5-3009968	2017	28-02-2017	30-04-2017

Betaling:

U dient deze aanslag onder vermelding van het aanslagbiljetnummer 19569667 te voldoen vóór 30-04-2017 op rekeningnummer NL72BNGH0285141228 t.n.v. Gemeentelijk Belastingkantoor Twente.

Omschrijving	Periode	Tarief	Bedrag
WOZ-Beschikking / waardepeildatum 01-01-2016 WOZ-waarde = 77.000			
Onroerende zaakbelasting Eigenaar woning	01-01 / 31-12	0,001802	€
OZB-waarde = 77.000			
Afvalstoffenheffing	01-01 / 31-12	274,20	€
Rioolheffing Eigenaar woning	01-01 / 31-12	90,40	€
Rioolheffing Gebruiker woning	01-01 / 31-12	135,60	€
WOZ-Beschikking / waardepeildatum 01-01-2016 WOZ-waarde = 138.000			
Onroerende zaakbelasting Eigenaar niet-woning	01-01 / 31-12	0,0037	€
OZB-waarde = 138.000			
Rioolheffing Eigenaar niet-woning	01-01 / 31-12	90,40	€
WOZ-Beschikking / waardepeildatum 01-01-2016			
WOZ-waarde = 55.000			
Onroerende zaakbelasting Eigenaar niet-woning	01-01 / 31-12	0,0037	€
OZB-waarde = 55.000			
Onroerende zaakbelasting Gebruiker niet-woning	01-01 / 31-12	0,002949	€
OZB-waarde = 30.000			
Afvalstoffenheffing	01-01 / 31-12	274,20	€

Bezoekadres
Gemeente Almelo
Haven Zuidzijde 30
T (0546) - 54 11 11

Postadres
GBT
Postbus 845
7550 AV Hengelo

Digitaal
www.almelo.nl
gemeente@almelo.nl

Bankrekening
NL72BNGH0285141228
t.n.v. Gemeentelijk
Belastingkantoor Twente
BICnr: BNGHNL2G

Overige
BTWnr:
NL8197.54.444.801

Aanslagbiljet Gemeentelijke Belastingen
WOZ-Beschikking
Gemeente Almelo



Gemeentelijk
 Belastingkantoor
 Twente

Aanslagnummer	Klantkenmerk	Dagtekening	Vervaldatum
22059062	S-3009968	28-02-2018	30-04-2018

Betaling:

U dient deze aanslag onder vermelding van het aanslagbiljetnummer 22059062 te voldoen vóór 30-04-2018 op rekeningnummer NL72BNGH0285141228 t.n.v. Gemeentelijk Belastingkantoor Twente.

Omschrijving	Belastingjaar	Tarief	Aanslagbedrag
WOZ-Beschikking Eigenaar en Gebruiker WOZ-waarde = € 80.000 waardepeildatum 01-01-2017	2018		
Onroerende zaakbelasting Eigenaar woning OZB-waarde = € 80.000 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	0,1815 %	€
Afvalstoffenheffing 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 252,00	€
Rioolheffing Eigenaar woning Rioolheffing Eigenaar 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 96,00	€
Rioolheffing Gebruiker woning Rioolheffing Gebruiker 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 144,00	€
WOZ-Beschikking Eigenaar WOZ-waarde = € 136.000 waardepeildatum 01-01-2017	2018		
Onroerende zaakbelasting Eigenaar niet-woning OZB-waarde = € 136.000 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	0,3983 %	€
Rioolheffing Eigenaar niet-woning Rioolheffing Eigenaar 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 96,00	€
WOZ-Beschikking Eigenaar en Gebruiker WOZ-waarde = € 54.000 waardepeildatum 01-01-2017	2018		
Totaal bedrag			€

Bezoekadres
 Gemeente Almelo
 Haven Zuidzijde 30
 T (0546) - 54 11 11

Postadres
 GBT
 Postbus 845
 7550 AV Hengelo

Digitaal
 www.almelo.nl
 gemeente@almelo.nl

Bankrekening
 NL72BNGH0285141228
 t.n.v. Gemeentelijk
 Belastingkantoor Twente
 BICnr: BNGHNL2G

Overige gegevens
 BTWnr:
 NL8197.54.444.B01

Aanslagbiljet Gemeentelijke Belastingen
WOZ-Beschikking
Gemeente Almelo



Gemeentelijk
 Belastingkantoor
 Twente

Aanslagnummer	Klantkenmerk	Dagtekening	Vervaldatum
22059062	S-3009968	28-02-2018	30-04-2018

Betaling:

U dient deze aanslag onder vermelding van het aanslagbiljetnummer 22059062 te voldoen vóór 30-04-2018 op rekeningnummer NL72BNGH0285141228 t.n.v. Gemeentelijk Belastingkantoor Twente.

Omschrijving	Belastingjaar	Tarief	Aanslagbedrag
Onroerende zaakbelasting Eigenaar niet-woning OZB-waarde = € 54.000 01-01-2018 tot 01-01-2019 <i>2000000</i>	2018	0,3983 %	€
Onroerende zaakbelasting Gebruiker niet-woning OZB-waarde = € 30.000 01-01-2018 tot 01-01-2019 <i>winkel</i>	2018	0,3175 %	€
Afvalstoffenheffing 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 252,00	€
Rioolheffing Eigenaar niet-woning Rioolheffing Eigenaar 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 96,00	€
Rioolheffing Gebruiker niet-woning Rioolheffing Gebruiker 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 144,00	€
WOZ-Beschikking Eigenaar en Gebruiker WOZ-waarde = € 336.000 waardepeildatum 01-01-2017	2018		
Onroerende zaakbelasting Eigenaar woning OZB-waarde = € 336.000 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	0,1815 %	€
Afvalstoffenheffing 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 252,00	€
Rioolheffing Eigenaar woning Rioolheffing Eigenaar 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 96,00	€
Rioolheffing Gebruiker woning Rioolheffing Gebruiker 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 144,00	€
Totaal bedrag			€

Bezoekadres
 Gemeente Almelo
 Haven Zuidzijde 30
 T (0546) - 54 11 11

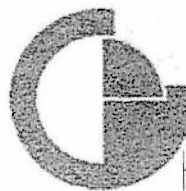
Postadres
 GBT
 Postbus 845
 7550 AV Hengelo

Digitaal
www.almelo.nl
gemeente@almelo.nl

Bankrekening
 NL72BNGH0285141228
 t.n.v. Gemeentelijk
 Belastingkantoor Twente
 BICnr: BNGHNL2G

Overige gegevens
 BTWnr:
 NL8197.54.444.B01

**Aanslagbiljet Gemeentelijke Belastingen
WOZ-Beschikking
Gemeente Almelo**



Gemeentelijk
Belastingkantoor
Twente

*Definitief
15 juni 2018*

*212.607
31-7-18*

Aanslagnummer	Klantkenmerk	Dagtekening	Vervaldatum
22383356	S-3009968	30-06-2018	31-08-2018

Betaling:

U dient deze aanslag onder vermelding van het aanslagbiljetnummer 22383356 te voldoen vóór 31-08-2018 op rekeningnummer NL72BNGH0285141228 t.n.v. Gemeentelijk Belastingkantoor Twente.

Omschrijving	Belastingjaar	Tarief	Aanslagbedrag
Rioolheffing Eigenaar woning Rioolheffing Eigenaar 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 96,00	€
WOZ-Beschikking Eigenaar WOZ-waarde = € 30.000 waardepeildatum 01-01-2017	2018		
Onroerende zaakbelasting Eigenaar niet-woning OZB-waarde = € 30.000 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	0,3983 %	€
Rioolheffing Eigenaar niet-woning Rioolheffing Eigenaar 01-01-2018 tot 01-01-2019	2018	€ 96,00	€
Totaal bedrag			€

Bezoekadres
Gemeente Almelo
Haven Zuidzijde 30
T (0546) - 54 11 11

Postadres
GBT
Postbus 845
7550 AV Hengelo

Digitaal
www.almelo.nl
gemeente@almelo.nl

Bankrekening
NL72BNGH0285141228
t.n.v. Gemeentelijk
Belastingkantoor Twente
BICnr: BNGHNL2G

Overige gegevens
BTWnr:
NL8197.54.444.B01

R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €8.45

47 gr.

161114

21-12-2019 14:06

D
PostNL
NL



3SRPKS485486864

7600GC 5100

Gemeenteraad Gen Almelo
Afd. Zienswijze Paraphlypten
Postbus 5100
7600 GC Almelo

782

2000

adressant 9

Gemeente Almelo
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
29 december 2019
Onderwerp
Zienswijze "Parapluherziening Wonen"

Ons zaaknummer
R216512396
Uw kenmerk

Behandeld door

Edelachtbare leden van de raad,

Namens mevrouw _____ wonend aan de _____, te Almelo, breng ik hierdoor een zienswijze naar voren tegen het bestemmingsplan "Parapluherziening Wonen".

Cliënte beschikt over bouwvergunningen voor het bedrijf en de woningen aan de _____
s. Deze bouwwerken zijn vergund op 16 februari 1928 door middel van een aantal vergunningen dat is verleend tussen _____ en 10 januari 1964. Onlangs zijn eerst de nummers _____ en _____ ingetrokken' en nadien is nummer _____ weer toegekend. Op haar verzoek om ook nummer _____ weer toe te kennen, is haar aangeraden een zienswijze op het onderhavige plan in te dienen.

Cliënte ziet aanleiding om een zienswijze in te dienen, voor zover de raad van oordeel is dat het bedrijf en de woningen niet al bij recht zijn toegestaan en de twee bovenwoningen voortkomen uit (onvergunde) splitsing van een bestaande woning. In dat geval is cliënte van oordeel dat haar bestaande rechten ten onrechte worden miskend.

Liever nog ziet cliënte dat de raad deze brief doorstuurt aan het college van burgemeester en wethouders, met het verzoek zo spoedig mogelijk ook weer het huisnummer 41 te activeren.

Dank ik u voor de door u hieraan bestede tijd.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
29 december 2019

Bestemd voor

Bladnummer
2

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R216512396. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. M. A.', written over a horizontal line.

jurist

ONTVANGEN 31 DEC 2019

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Datum : Hengelo, 30 december 2019
Betreft : Almelo
Onze ref.: D100278/JB/mvdb
Uw ref. : -
Email : J.

ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Geachte leden van de raad,

Namens , wonende te (, Almelo aan de hierna: 'cliënt', dien ik hierbij een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening wonen" (NL.IMRO.0141.00075-BP21). Het ontwerpbestemmingsplan ligt blijkens publicatie in de Staatscourant van 20 november t/m 31 december 2019 ter inzage. De zienswijze wordt derhalve tijdig ingediend.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing juridisch planologisch verankerd. Dit met uitzondering van de bestaande adressen waar kamerbewoning door middel van een aanduiding is geregeld. Deze bestaande adressen zijn opgenomen in bijlage 1 bij de planregels, waaronder de woning van cliënt.

Cliënt kan zich niet verenigen met het huidige ontwerp en de regeling over het toegestane aantal kamerbewoning in zijn pand. Hierna volgt eerst een inleiding en daarna de zienswijze. Ik sluit af met mijn verzoek.

Inleiding

1. Cliënt is eigenaar van de woning aan de in Almelo. Hij heeft dit pand in september 2018 aangekocht met de bedoeling om zelf in het voorste gedeelte van de woning op de begane grond te gaan wonen en de rest van de woning te verhuren. Zijn idee

www.robbersadvocaten.nl

Hengelo:
Enschedesestraat 123 - 125,
Postbus 630, 7550 AP Hengelo
T 074 290 9199 F 074 291 62 52

Groenlo:
Buitenschans 45,
7141 EK Groenlo
T 0544 47 50 70 F 074 291 62 52

Robers Advocaten aanvaardt geen aansprakelijkheid, behoudens voor zover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op een uitkering geeft.
KvK nr. 08188758

was destijds om de woning te splitsen in drie zelfstandige wooneenheden met de nummers 10, 10A en 10B. Aangezien het pand al over drie aparte ingangen beschikte was dit ook een logische keus. Uitdrukkelijk met die gedachte heeft cliënt de woning destijds aangekocht.

2. Vervolgens heeft cliënt dan ook, vrij snel na aankoop, op 4 november 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de bestaande woning tot drie zelfstandige wooneenheden (woningsplitsing). De aanvraag met daarbij een plattegrond van de bestaande en gewijzigde situatie wordt bijgevoegd als **productie 1**.

Productie 1: kopie aanvraag omgevingsvergunning van 4 november 2018.

3. Enkele weken daarna, op 20 november 2018, heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit "Wonen in bestemmingsplannen" is op 21 november 2018 gepubliceerd in de Staatscourant en vanaf die datum in werking. Op basis daarvan was het vanaf die datum niet (meer) toegestaan om het gebruik van gebouwen met de brede bestemming 'wonen' zodanig te wijzigen dat sprake was van meerdere huishoudens per woning, zoals door kamerbewoning of woningsplitsing.
4. Vervolgens ontving cliënt een brief van het college van burgemeester en wethouders van 6 december 2018 als reactie op zijn aanvraag van 4 november 2018 (**productie 2**). De aanvraag kon volgens het college van B en W niet worden ingewilligd. Niet alleen werd gesteld dat de aanvraag (verbouwing van de woning tot drie wooneenheden) niet in het geldende bestemmingsplan "De Riet Noord" zou passen, maar ook werd het (later in werking getreden) voorbereidingsbesluit als reden aangevoerd.

Productie 2: kopie brief college van B en W van 6 december 2018.

5. Cliënt was zeer verbaasd over deze gemeentelijke reactie. Volgens hem paste de aanvraag wel degelijk binnen het geldende bestemmingsplan en speelde het voorbereidingsbesluit geen rol, simpelweg omdat het van latere datum was dan zijn aanvraag.
6. In ieder geval is cliënt in die periode begonnen met het renoveren van zijn nieuwe woning op de begane grond aan de voorzijde. Zoals gezegd zou hij hier zelf gaan wonen, als hoofdbewoner. Daar kon hij in zijn ogen weinig verkeerd aan doen.

7. Echter, de heer [naam] bouwinspecteur bij uw gemeente, heeft op dinsdagmiddag 11 december 2018 aan cliënt een mondelinge bouwstop opgelegd. Dit is bevestigd in zijn e-mail van 14 december 2018 aan cliënt (**productie 3**). Alle werkzaamheden in de woning van cliënt dienden vanaf dat moment te worden gestaakt. Dus ook de renovatiewerkzaamheden om het pand geschikt(er) te maken voor bewoning door cliënt zelf. Overigens is de bouwstop nimmer op schrift gezet, zodat daartegen toentertijd geen rechtsmiddelen konden worden aangewend.

Productie 3: kopie e-mail heer [naam] van 14 december 2018.

8. Wat volgde was een discussie tussen cliënt en de afdeling handhaving van uw gemeente. Dit is nagenoeg alleen maar mondeling gegaan. In die discussies is cliënt naar eigen zeggen onder druk gezet om de aanvraag van 4 november 2018 in te trekken. Die aanvraag zou toch nergens toe leiden, aldus de gemeente. Voor cliënt voelde dit zeer vervelend en onrechtvaardig. Zoals ook in de e-mail van de heer [naam] van 14 december 2018 wordt bevestigd (zie productie 3), heeft cliënt altijd aangegeven de regels uit het bestemmingsplan te respecteren. Cliënt is dus ook nooit van kwade wil (geweest), maar hij vond wel dat het college van B en W het hierbij duidelijk bij het verkeerde eind had. Overigens heeft de heer [naam] volgens cliënt toentertijd mondeling tegen hem gezegd dat woningsplitsing niet kon, maar kamerverhuur wel mogelijk was.
9. Bij brief van 8 januari 2019 aan de heer [naam] van de gemeente heeft cliënt zijn ongenoegen geuit over de gang van zaken (**productie 4**). Uiteindelijk is het bouwplan volgens cliënt onder druk van de gemeente en op basis van onjuiste gemeentelijke informatieverstrekking onterecht teruggetrokken.

Productie 4: kopie brief cliënt van 8 januari 2019.

10. In de periode daarna is het pand van cliënt door de brandweer en door de heer [naam] (bouwinspecteur) geïnspecteerd. Volgens cliënt hebben zij toen aangegeven dat alles in orde was, er dienden alleen nog koppelbare rookmelders te worden aangebracht. Die heeft cliënt toen meteen besteld en geïnstalleerd.
11. Vervolgens ontving cliënt de brief van het college van burgemeester en wethouders van 26 april 2019 met daarin een handhavingswaarschuwing (**productie 5**). Op 24 april 2019 zou zijn geconstateerd dat de woning van cliënt kamergewijs zou worden verhuurd zonder de

hiervoor benodigde vergunning. Daarmee zou cliënt in overtreding zijn van het bestemmingsplan. Cliënt was het hier uiteraard (nog steeds) niet mee eens en zag zich toen genoodzaakt om ondergetekende in te schakelen. Bij brief van 29 mei 2019 is door ondergetekende andermaal duidelijk gemaakt dat het door het college van B en W gestelde gebruik van het pand van cliënt niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan (**productie 6**). Verder is er ook nogmaals op gewezen dat het voorbereidingsbesluit geen terugwerkende kracht heeft en niet kan afdoen aan het daarvoor bestaande gebruik.

Productie 5: kopie brief college van B en W van 26 april 2019.

Productie 6: kopie brief Robers Advocaten van 29 mei 2019.

12. Vervolgens is er veelvuldig gecorrespondeerd en gecommuniceerd tussen ondergetekende, namens cliënt, en de afdeling Handhaving van de gemeente, waaronder de heer I
- i. Dit heeft ertoe geleid dat het college van B en W bij brief van 16 juli 2019 aan cliënt heeft bevestigd het handhavingstraject te zullen beëindigen (**productie 7**). Hiermee is dus ook erkend dat het eerder gestarte handhavingstraject achteraf onjuist is gebleken. Er is toegegeven dat een fout is gemaakt.

Productie 7: kopie brief college van B en W van 16 juli 2019.

13. Cliënt vindt het fijn dat de gemeente uiteindelijk tot het inzicht is gekomen dat het bestemmingsplan door hem nimmer is overtreden. Deze erkenning is voor hem belangrijk. Dit neemt niet weg – en kan ook niet meer wegnemen – dat hij in de periode vanaf de aankoop van zijn woning een uitermate vervelende periode heeft moeten doorstaan.
14. Het betrof allereerst een lange periode van onzekerheid over wat er nu wel en niet in het pand mocht, terwijl hij het altijd bij het rechte eind heeft gehad. Dit heeft hem niet ongeroerd gelaten en vele slapeloze nachten en depressieve gevoelens opgeleverd. Ook op zijn werk had zijn functioneren er onder te lijden. Dit werd verder versterkt doordat op een gegeven moment bestaande (legale) huurders automatisch door de gemeente werden uitgeschreven uit het BRP. Zelfs werkgevers van huurders werden daarover schriftelijk aangeschreven en bevraagd over hun verblijfplaats. Allemaal ten onrechte, dat maakt het extra pijnlijk. Cliënt werd er van alle kanten op aangekeken, niet alleen door zijn directe omgeving, maar ook door zijn huurders, terwijl hij zich al die tijd aan de regels van het geldende bestemmingsplan heeft gehouden. Dit hele handhavingstraject, dat ruim een half

jaar heeft geduurd, heeft grote impact op cliënt gehad. Met name op psychisch vlak, nog los van de financiële impact (misgelopen inkomsten).

15. In juridische zin had het college van B en W, als het de spelregels zou hebben gevolgd, de aanvraag van 4 november 2018 tot woningsplitsing op basis van het bestemmingsplan “De Riet Noord” niet mogen weigeren. Met andere woorden: deze had gewoon moeten worden verleend. Daar wringt voor cliënt nu dan ook de schoen.
16. Bij woningsplitsing had het gebouw in zijn geheel verhuurd/gebruikt kunnen worden. Dat wil zeggen: cliënt als hoofdbewoner en daarnaast twee zelfstandige wooneenheden met een separaat huisnummer en een eigen ingang. Deze mogelijkheid is cliënt nu onterecht onthouden.
17. In het voorliggende ontwerp is opgenomen dat voor de woning aan de vijf woonruimtes voor kamerbewoning mogen worden gebruikt. Dit acht hij, gelet op de gehele voorgeschiedenis, te weinig. Cliënt pleit voor een maatwerkoplossing voor zijn bijzondere situatie en meent dat het verlies aan verhuurbare ruimte van zijn pand gecompenseerd moet worden. Op dit moment heeft hij, door toedoen van de gemeente, geen maximaal bruikbare invulling van zijn pand en loopt hij (al enige tijd) gederfde huur mis. Cliënt wil graag een oplossing voor de toekomst die recht doet aan zijn geschonden belangen.

Zienswijze

18. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is voor het pand van cliënt blijkens de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – kamerbewoning’ vijf keer kamerbewoning toegestaan (artikel 3.1, aanhef en onder b en bijlage 1 planregels).

Cliënt is hoofdbewoner

19. Allereerst wordt opgemerkt dat cliënt zelf een deel van het pand bewoont. Hij is de hoofdbewoner van het pand, heeft een eigen voordeur en deelt geen voorzieningen met andere gebruikers. Dit is geen kamerbewoning als bedoeld in de planregels. Er is geen sprake van gezamenlijk gebruik van één of meer gemeenschappelijke voorzieningen, zoals sanitair, kook- en wasgelegenheid.
20. Cliënt gaat er dan ook van uit dat, naast hemzelf als hoofdbewoner, daarnaast vijf keer kamerbewoning is toegestaan. Hij gaat er ook van uit dat, wanneer hij als hoofdbewoner in

de toekomst zijn intrek elders zou nemen, hij zijn gedeelte van de woning kan verhuren aan een andere nieuwe hoofdbewoner van het pand (iemand die alsdan daar staat ingeschreven in het BRP). Cliënt blijft dan wel eigenaar van het pand, maar woont er dan zelf niet meer. Het ontwerp maakt dit voor hoofdbewoners mogelijk (op grond van artikel 3.1, aanhef en onder a, planregels), maar cliënt wil graag de schriftelijke bevestiging in de beantwoording van deze zienswijze. Temeer daar in het verleden zoveel onduidelijkheid is geweest.

Maatwerkoplossing: hoofdbewoning door cliënt en 6 x kamerbewoning

21. Daarnaast doet bewoning door cliënt als hoofdbewoner van zijn (eigen) woning en daarnaast vijf keer kamerbewoning in zijn ogen onvoldoende recht aan de voorgeschiedenis van deze zaak.
22. Cliënt realiseert zich dat voor het opnemen van de onderhavige bestemmingsregeling in beginsel is gekeken naar het aantal huurcontracten dat voorhanden was ten tijde van het voorbereidingsbesluit. Maar hier is wat bijzonders aan de hand. Deze situatie vraagt dan ook om een maatwerkoplossing.
23. Cliënt wil dat het verlies aan verhuurbare ruimte, door een fout van de gemeente, wordt gecompenseerd. Immers, in het geval de aanvraag van 4 november 2018 was verleend – en zoals hiervoor aan de orde is geweest kon deze op basis van het geldende bestemmingsplan niet worden geweigerd – dan was het hele pand gevuld geweest. Nu is dat met vijf keer kamerbewoning niet het geval. Cliënt doet daarom het voorstel om zes keer kamerbewoning toe te staan en dat hij daarnaast als hoofdbewoner zijn eigen woning kan bewonen. Dit is één kamerbewoning meer dan momenteel al is toegestaan in het ontwerpplan, ervan uitgaande dat hij daarnaast ook gewoon als hoofdbewoner de woning kan bewonen.
24. Hiermee overvraagt cliënt in zijn ogen niet. Integendeel. Als cliënt voor het maximale resultaat zou gaan dan zou zeker zeven keer kamerbewoning mogelijk gemaakt moeten worden. Hij hoopt dat uw raad ook wat water bij de wijn wil doen en partijen op deze manier uitkomen in het midden. Hiermee zou in ogen van cliënt recht worden gedaan aan zijn geschonden belangen. Bovendien is dit dé kans voor de gemeente om schoon schip te maken en dit hoofdstuk te sluiten.

25. Overigens hoeft met deze maatwerkoplossing voor precedentwerking niet te worden gevreesd. Deze situatie is dermate bijzonder en kent een zodanig specifieke voorgeschiedenis dat er wat dat betreft geen risico's te verwachten zijn.
26. Mocht er geen oplossing komen, dan beraadt cliënt zich serieus over het nemen van nadere stappen. Voor hem blijft namelijk wringen dat hem iets is ontnomen waar hij wel recht op had en de gemeente deze fout bovendien heeft erkend in de brief van 16 juli 2019. Onderdeel daarvan is uiteraard ook de misgelopen potentiële huurinkomsten. Aan leegstaande ruimte in zijn pand heeft cliënt niets.
27. Cliënt spreekt echter de hoop en het vertrouwen uit dat dit geschil op deze manier alsnog minnelijk kan worden opgelost.

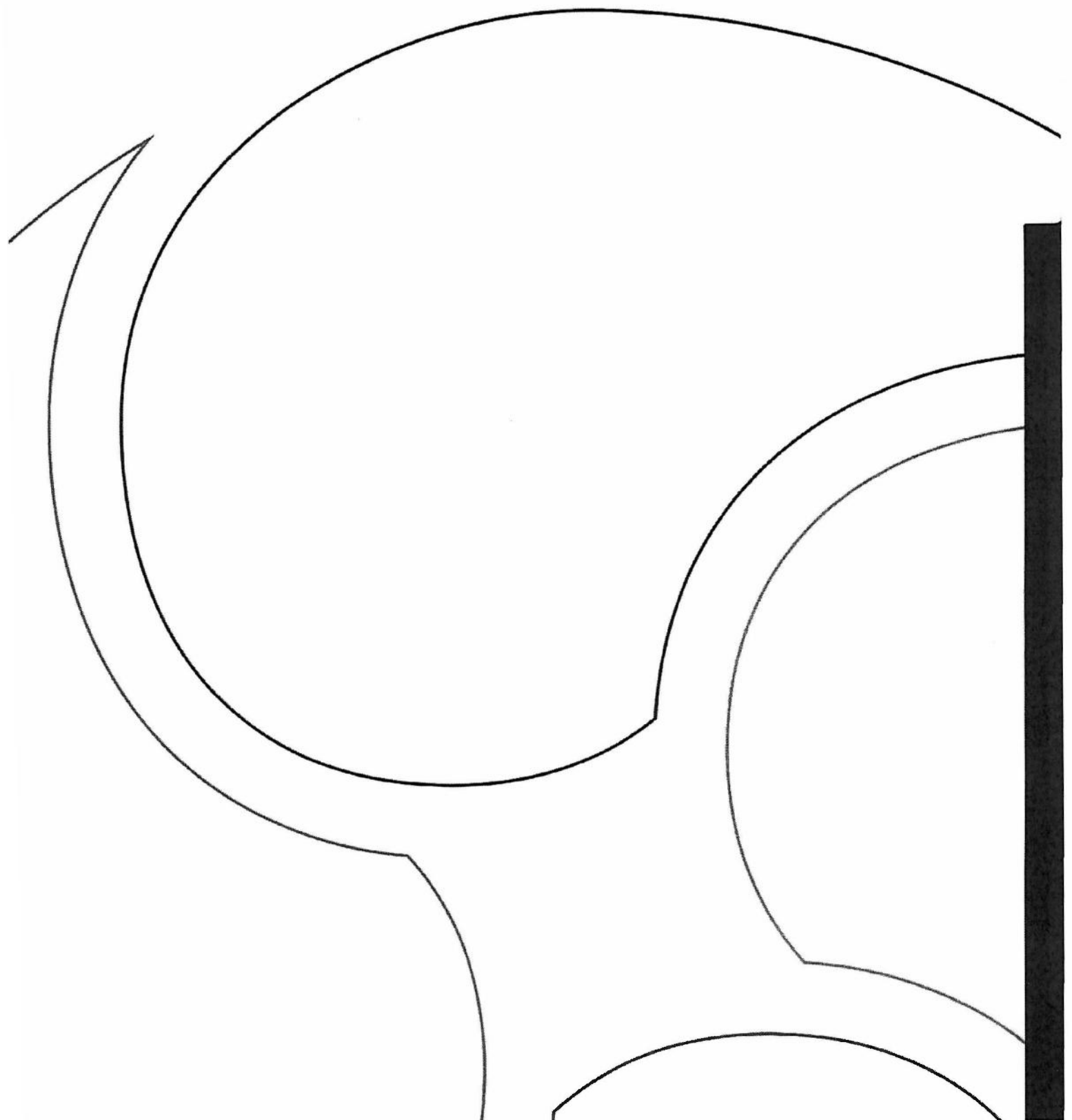
Verzoek

Gelet op al het voorgaande verzoek ik uw raad om de zienswijze over te nemen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat voor het perceel _____ wordt toegestaan dat cliënt als hoofdbewoner de woning zelf mag bewonen (en hij deze ook mag verhuren als hij in de toekomst elders woont en dus zijn hoofdverblijf elders heeft) en daarnaast dat zes keer kamerbewoning is toegestaan.

Cliënt en ondergetekende zijn graag bereid om deze zienswijze nader toe te lichten in een persoonlijk gesprek.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'B' shape with a horizontal line crossing it.



Formulierversie
2018.02

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4012775
Aanvraagnaam	Gebruiksmelding
Uw referentiecode	-
Ingediend op	04-11-2018
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Het indienen van gebruiksmelding
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Almelo
Bezoekadres:	Haven Zuidzijde 30 7607 EW Almelo
Postadres:	Postbus 5100 7600 GC Almelo
Telefoonnummer:	0546-541111
Faxnummer:	0546-541076
E-mailadres:	gemeente@almelo.nl
Website:	www.almelo.nl
Contactpersoon:	Klantcontactcentrum

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht

- ☒ Man
☐ Vrouw
☐ Niet bekend

Voorletters

Voorvoegsels

-

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Straatnaam

Woonplaats

Almelo

3 Correspondentieadres

Adres

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Adres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Straatnaam

.

Plaatsnaam

Almelo

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☐ Ja

☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel

☒ U bent eigenaar van het perceel

☐ U bent erfpachter van het perceel

☐ U bent huurder van het perceel

☐ Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie

Gebruiksmelding voor zoals tekening is aangegeven.

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend
object? ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of
meer woningen? ☐ Ja
☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Aanvragen van gebruiksvergunning /brandveiligheid

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd? ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 50

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen	Kunststof	wit / creame
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeiden		
Dakbedekking		
Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	-	

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Formuliersversie
2018.02

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum Ingediend	Status document
2		Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2018-11-04	In behandeling
(		Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2018-11-04	In behandeling

Formulierversie
2018.02

Kosten

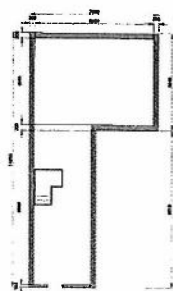
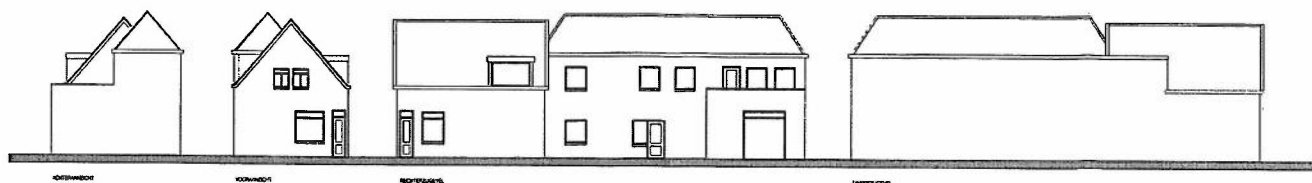
Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

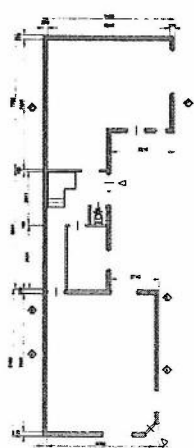
Wat zijn de geschatte kosten in 4000
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

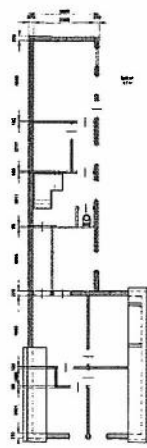
Wat zijn de geschatte kosten 4000
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?



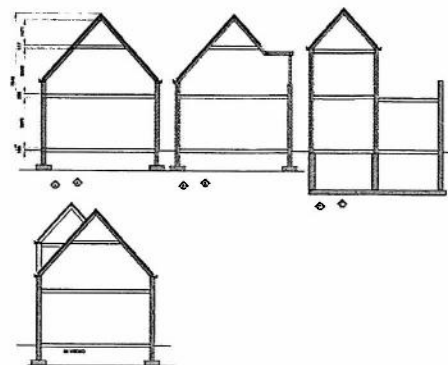
ALDER

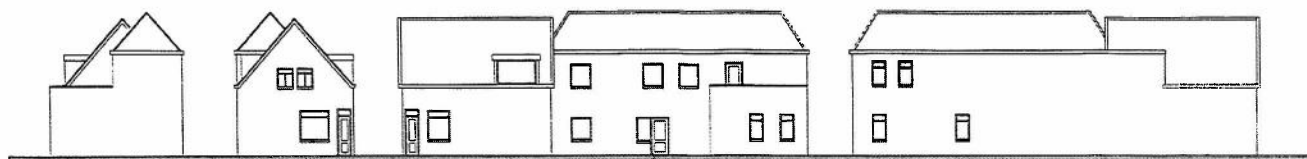


BESCHERVENDE



KORNAARD



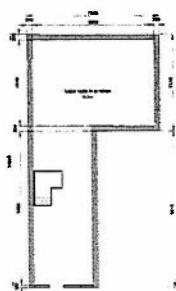


KOTENWEG

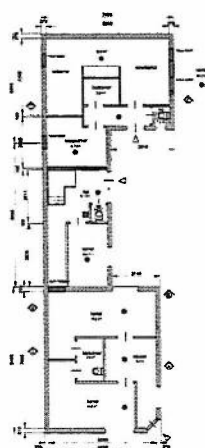
KOTENWEG

RECHTERWEG

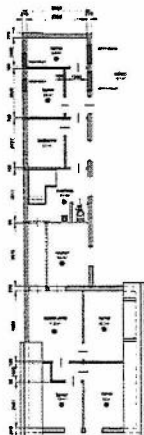
LINKERWEG



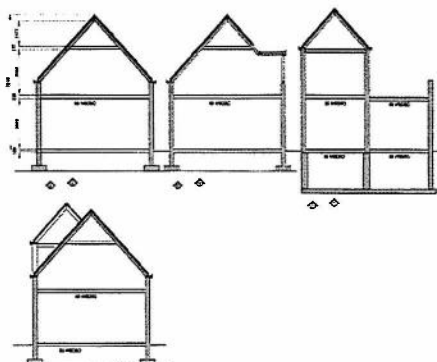
40.00



RECHTERWEG

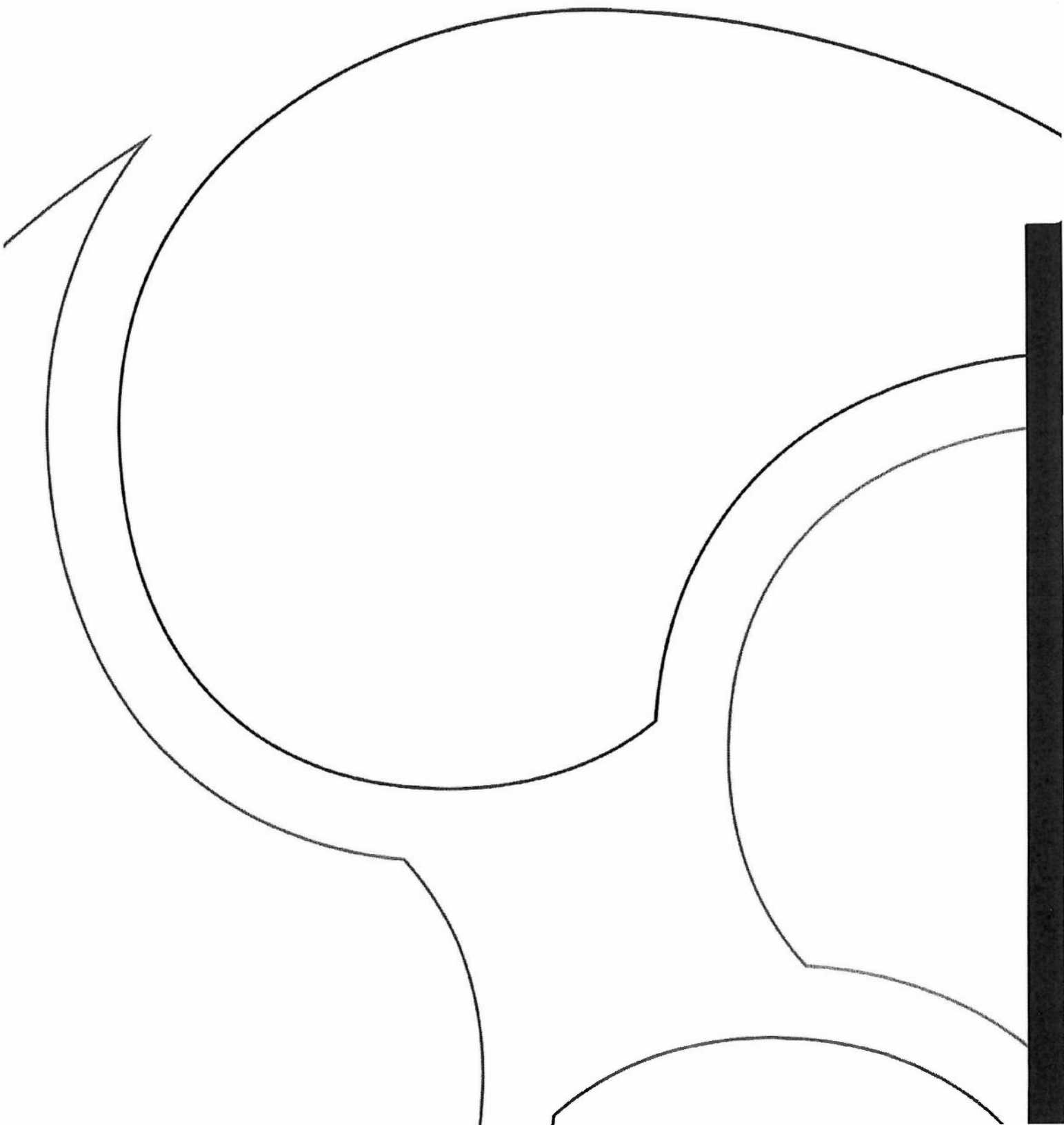


LINKERWEG



MOBIELE BRANDBLUSSE
RM NEN 2555 GEKOPPELD

Project: 11-100
Drawing: 01
Date: 11-10-2019
Scale: 1:100
Sheet: 100-1



Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief	Uw kenmerk 4012775	Zaaknummer Z/18/100410	Briefnummer D/18/377529	Datum 6 december 2018
Bijlage(n)	Behandeld door			

Onderwerp
aanvraag past niet in bestemmingsplan

Geachte heer *[handwritten name]*,

Op 4 november 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omliepvergunning ontvangen voor het brandveilig gebruiken van het pand op het perceel *[handwritten number]* te Almelo. Uw aanvraag is geregistreerd onder het nummer Z/18/100410.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende, in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omschreven, activiteit:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Over de voortgang van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Constatering

Wij hebben geconstateerd dat er in de aanvraag wordt gesproken over 'het indienen van een gebruiksmelding' terwijl de activiteit 'Bouwen-overige veranderingen aan bestaande bouwwerken' is aangevraagd. Tevens wordt in de toelichting gesproken over het 'aanvragen van een gebruiksvergunning/brandveiligheid'. Dit alles maakt het verwarrend, wat wordt er nu aangevraagd en wat wilt u aanvragen?

Kijkend naar de bestaande en nieuwe plattegrond constateren wij dat de woning verbouwd wordt tot 3 wooneenheden en dat er brandscheidingen worden aangebracht. Deze activiteiten zijn vergunningplichtig.

Strijdig met bestemmingsplan

Als wij vervolgens de aanvraag voor het veranderen van een woning voor het maken van 3 wooneenheden toetsen aan het bestemmingsplan komen wij een strijdigheid tegen, namelijk: in artikel 20.2.1 lid a staat dat 'uitsluitend grondgebonden woningen' zijn toegestaan. Als wij kijken naar de definitie van 'Woning' dan staat er 'een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'. Tevens staat er in artikel 20.2.1 lid b dat 'het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak'. Kijkend naar de definitie en artikel 20.2.1 lid b dan komen wij tot de conclusie dat het realiseren van 3 wooneenheden het maken van 3 woningen is. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Tevens heeft de gemeenteraad op 22 november 2018 besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen voor alle woonbestemmingen en bestemmingen waar wonen met een functieaanduiding binnen de gemeente Almelo is toegepast.

Het voorbereidingsbesluit verbiedt het gebruik van gebouwen door meer dan 1 huishouden per woning.

Aangezien er een voorbereidingsbesluit, door de gemeenteraad, is genomen zijn wij niet bereid om voor uw plannen een vrijstellings-/afwijklingsprocedure op te starten.

Verzoek tot intrekking

Aangezien uw aanvraag niet past binnen het bestemmingsplan en wij geen medewerking, middels een procedure, willen verlenen verzoeken wij u om de aanvraag in te trekken. Mochten wij de intrekking niet voor 12 december 2018 hebben ontvangen dan zal de aanvraag verder in behandeling worden genomen die vervolgens zal leiden tot een weigering.

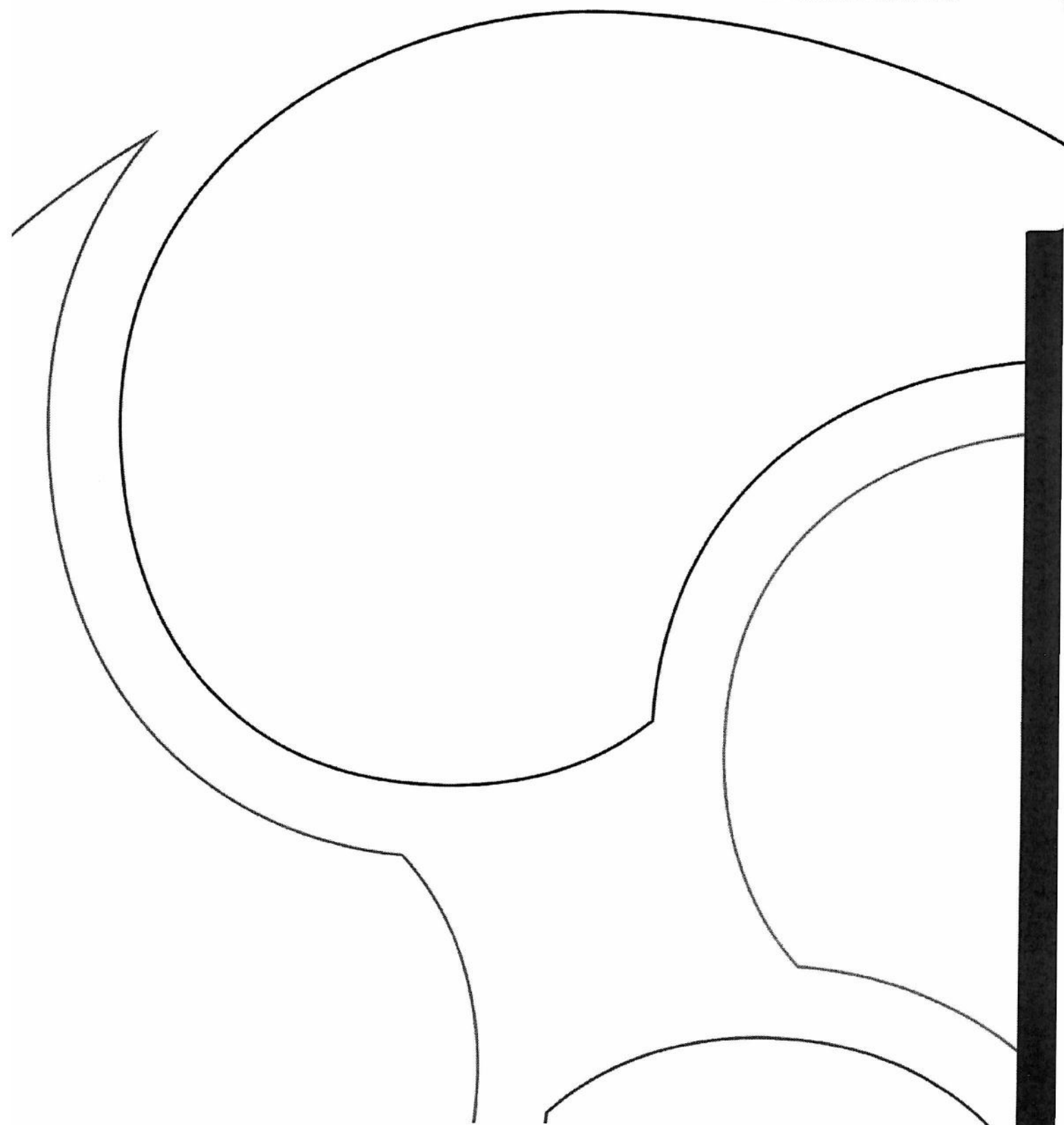
Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij het Klantcontactcentrum, de heer _____ efonisch te bereiken via 0546-541111, keuze 5.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Almelo,
manager Centrale Registratie en Leefomgeving,

(

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.



----- Forwarded message -----

Gönderen:

Date: 14 Ara 2018 Cum 11:07

Subject: verbouwing

Geachte heer (

Zoals inmiddels bij u bekend, is in de brief van 6 december 2018 (briefnummer D/18/377529) aan u medegedeeld dat B&W geen medewerking kunnen verlenen aan uw bouwplan. Gelet op dit schrijven heb ik op dinsdagmiddag 11 december jl. geconstateerd dat u toch bent begonnen met de uitvoering van deze werkzaamheden. Aangezien er een strijd is met het bestemmingsplan heb ik u aangegeven de werkzaamheden per direct te staken. Daarnaast bent u in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag omgevingsvergunning in te trekken. Dit dient u schriftelijk te doen. Mocht dit verzoek niet bij ons binnen komen dan zullen we t.z.t. overgaan tot weigering van de aanvraag. Tegen dit besluit kunt u vervolgens bezwaar maken.

U heeft ten tijde van mijn inspectie ook aangegeven dat u de woning zelf wilt gaan bewonen. Het in gebruik nemen van het pand door één afzonderlijk huishouden/familie is conform bestemmingsplan toegestaan. U heeft tevens aangegeven de regels uit het bestemmingsplan te respecteren. Wanneer wij bij een volgende controle constateren dat het pand afwijkt van het geldende bestemmingsplan waarin slechts één afzonderlijk huishouden is toegestaan zullen wij genoodzaakt zijn over te gaan tot handhavend optreden.

Daarnaast is het door u nieuw gerealiseerde raamkozijn in de rechterzijgevel van het pand niet vergunning vrij. U zult hiervoor een omgevingsvergunning moeten aanvragen om deze overtreding te legaliseren. Wij stellen u daarvoor in de gelegenheid om een aanvraag omgevingsvergunning binnen 4 weken na verzenddatum van deze email aan te vragen via de website www.omgevingsloketonline.nl. Mocht u tevens van plan zijn om ook constructief het e.e.a. intern te willen gaan wijzigen dan zult u deze werkzaamheden ook moeten aanvragen. U kunt de van toepassing zijnde werkzaamheden aanvinken onder het kopje "Bouwen en verbouwen" bij uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben mocht u toch nog vragen hebben over het bovenstaande dan kunt u hiervoor contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

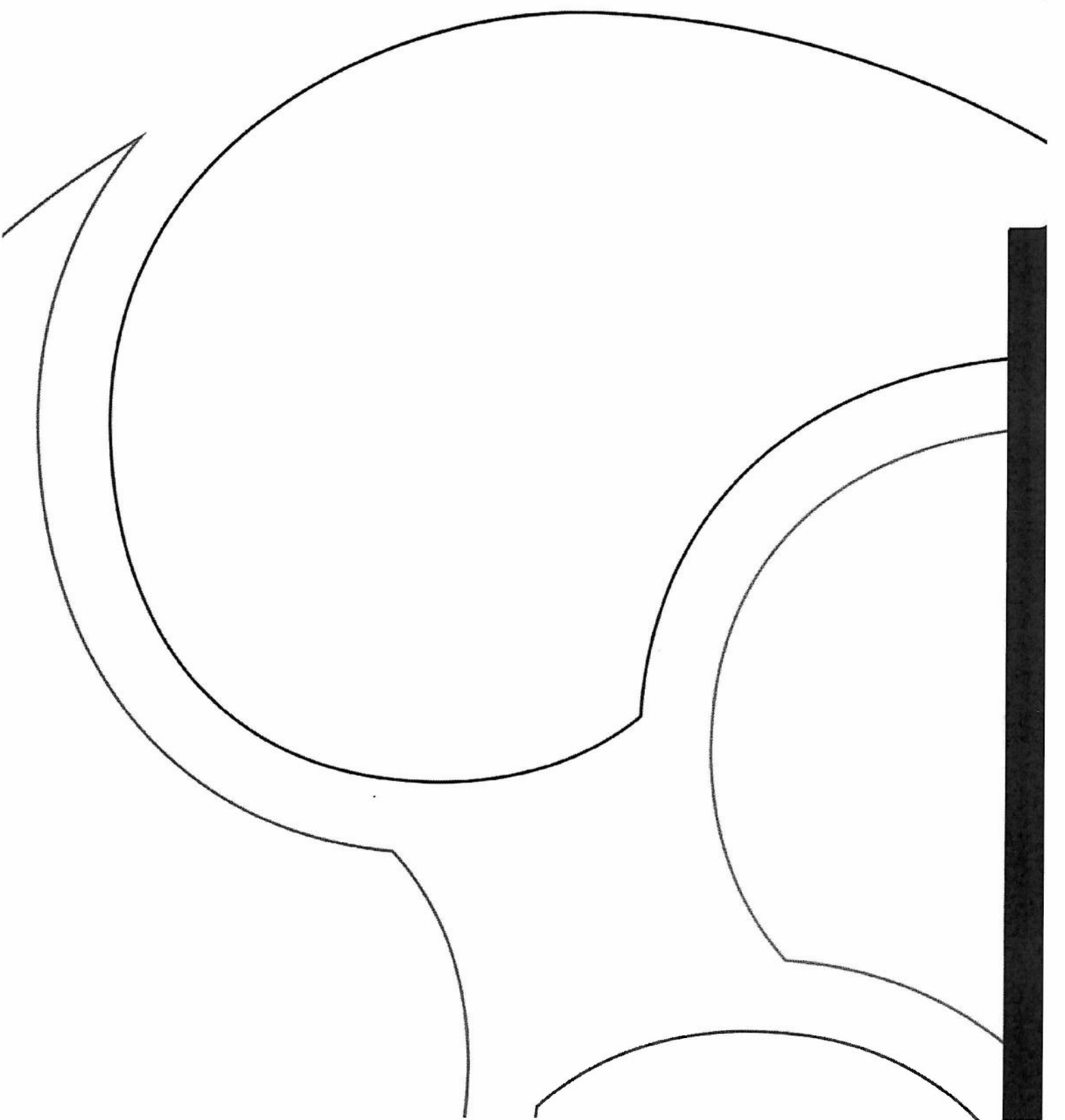
Bouwinspecteur
Team Regelgeving en Handhaving
Sector Stad en Economie

T (0546) 54 11 11

I www.almeido.nl

Postadres
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo



Gemeente Almelo
T.a.v. de heer I

Almelo, 8 januari 2019

Betreft:

Kenmerk: 4012775 Z/18/100410

Beste heer H

Naar aanleiding van uw schrijven en voor alle duidelijkheid doe ik u dit schrijven toekomen. Conform uw besluit heb ik het bouwplan om het pand geschikt te maken tot meerdere appartementen met meerdere separate huisnummers teruggetrokken.

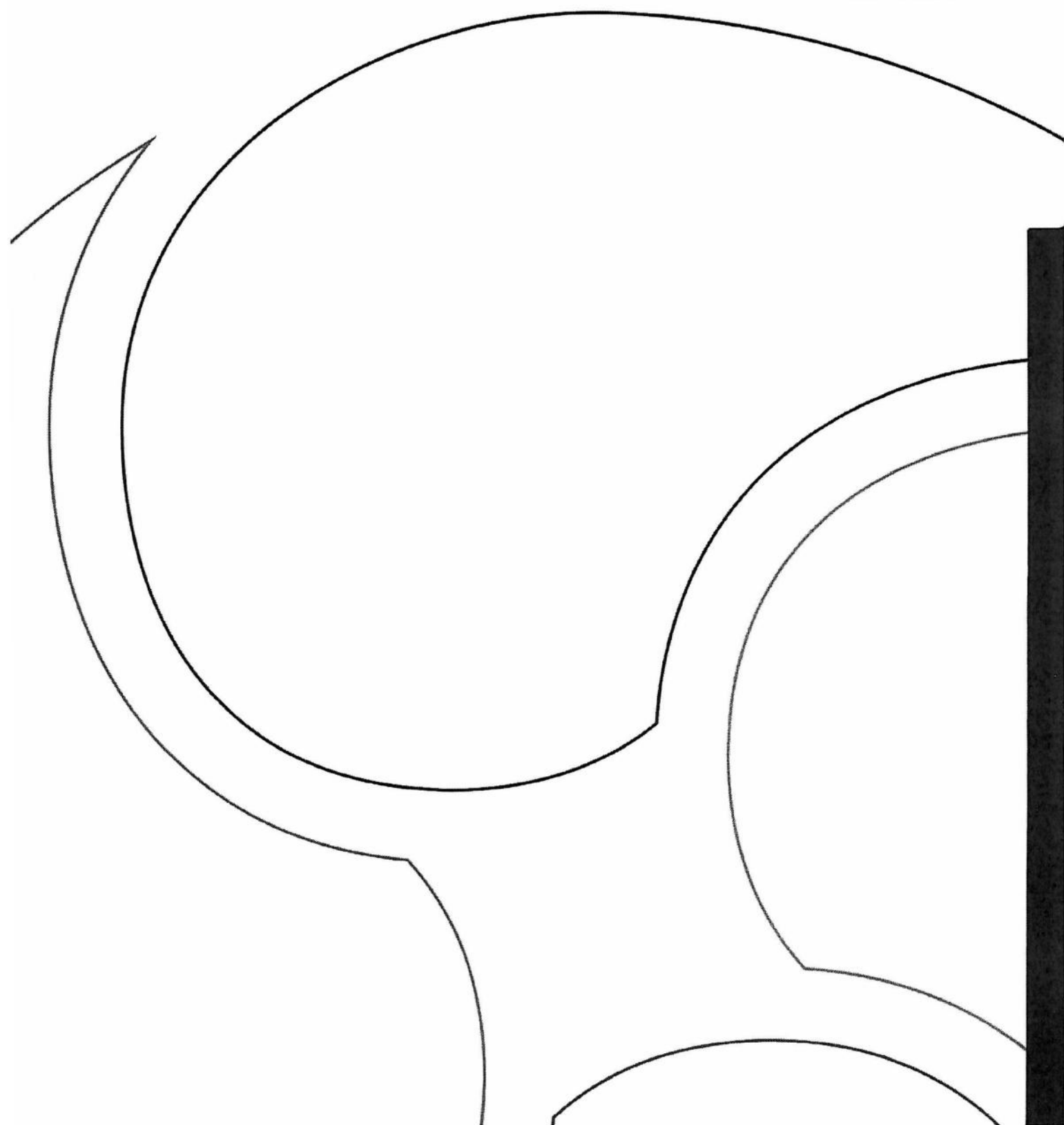
Persoonlijk vindt ik dat erg jammer, maar dat is uw besluit.

Zoals reeds eerder bij u en uw collega's bekend blijft de situatie ongewijzigd ten tijde van de aanvraag d.d. 4/11/2018. Op dat moment was er reeds sprake van kamerverhuur aan meerdere personen. Dit is reeds schriftelijk door de Gemeente Almelo aan mij bevestigd. Conform het besluit van de Gemeente Almelo d.d. 22/11/2018 is het niet meer toegestaan om kamers op te gaan splitsen in meerdere kamers maar blijft de op dat moment bestaande situaties gehandhaafd. Dit besluit zal ik respecteren.

Uw collega's proberen telkenmale de werkelijke situatie te verdraaien en mij woorden in de mond te leggen die ik nooit zo heb geuit. Vandaar dat ik u dit schrijven doe toekomen zodat de situatie ook bij u bekend is en er geen onduidelijkheid meer bestaat over de werkelijke situatie.

Met vriendelijke groet,





Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief	Uw kenmerk	Zaaknummer	Briefnummer	Datum
-	-	Z/19/105710	D/19/391743	26 april 2019
Bijlage(n)			Behandeld door	
-				

Onderwerp
Handhavingswaarschuwing

Geachte Heer

Een inspecteur van de gemeentelijke afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving heeft op 24 april 2019 geconstateerd dat op het perceel aan te Almelo, uw woning verhuurt zonder de hiervoor benodigde vergunning. Hierdoor bent u in overtreding van het bestemmingsplan.

In deze brief beschrijven wij de geconstateerde overtreding en wat u kunt doen om de overtreding te beëindigen.

Constateringen

- Kamergewijze verhuur

Handhaving

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zullen wij in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift, van onze bevoegdheid om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van ons worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen, indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Ook kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van handhavend optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Wettelijk kader

Overtreding

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) staat dat het is verboden om gronden te gebruiken die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Wij hebben onderzocht of verhuurmogelijkheden passen binnen het huidige bestemmingsplan en dit blijkt niet zo te zijn. Omdat u met kamergewijze verhuur bezig bent op uw perceel bent u in overtreding van het bestemmingsplan.

Legalisatie

Wij hebben onderzocht of de overtreding gelegaliseerd kan worden en dit blijkt niet zo te zijn.

Te nemen stappen

Om de overtreding ongedaan te maken moet het u de kamergewijze verhuur op dit perceel beëindigen en beëindigd houden.

Wij verzoeken u om de overtreding voor 30 mei 2019 te beëindigen en beëindigd te houden.

Na afloop van deze termijn zal de toezichthouder controleren of u de overtreding heeft beëindigd. Indien dat niet het geval is wordt het handhavingstraject voortgezet. Dit betekent dat wij u een vooraankondiging last onder dwangsom zullen sturen.

Mocht u informatie hebben die relevant is voor het verdere handhavingstraject dan nodigen wij u uit om deze aan ons toe te sturen.

Nadere informatie

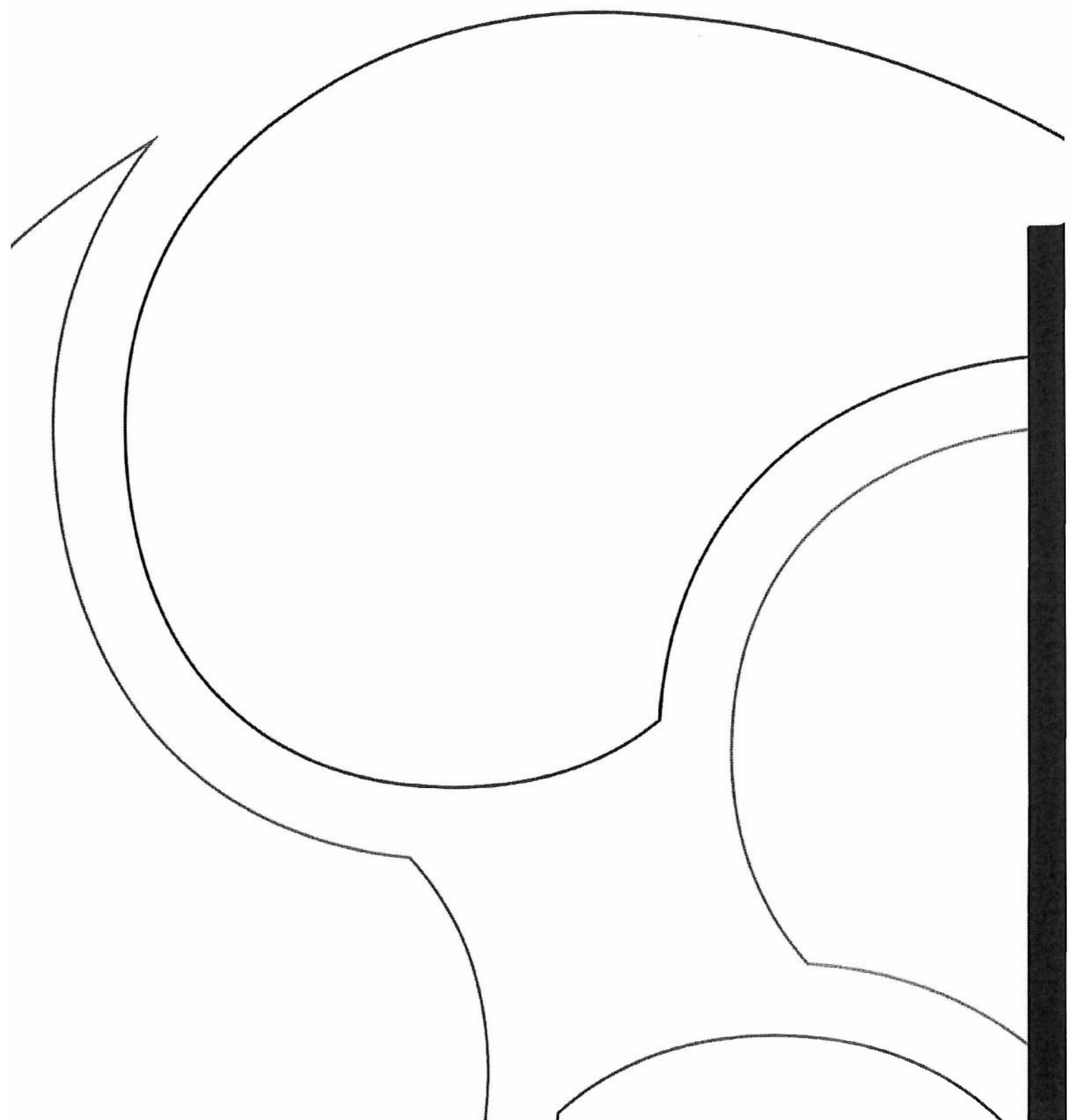
Als u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u telefonisch contact opnemen met de heer [naam], medewerker Toezicht en Handhaving, via het algemene telefoonnummer 0546-54 11 11. Houd bij vragen deze brief of het kenmerk bij de hand, zodat wij u zo snel mogelijk kunnen helpen.

Hoogachtend,

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Almelo,
(Waarnemend) manager Regelgeving en Handhaving

De heer [naam]

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Op voorhand per e-mail: de heer

Datum : Hengelo, 29 mei 2019
Betreft : Almelo
Onze ref.: D100278/JB/MK
Uw ref. : Z/19/105710
Email :

Geacht college,

Onlangs heeft zich tot mij gewend , wonende te Almelo aan de , met het verzoek hem bij te staan met betrekking tot het volgende.

De heer overhandigde mij uw brief van 26 april 2019 (zaaknummer Z/19/105710). Voor de volledigheid voeg ik die bij (bijlage 1). Volgens u wordt het pand aan de in strijd met het geldende bestemmingplan verhuurd. Kamergewijze verhuur van de woning zou volgens u in strijd zijn met artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo (gebruiksverbod). De heer deelt die stelling niet. Namens hem breng ik daarover het volgende naar voren.

Bijlage 1: uw brief van 26 april 2019 (handhavingswaarschuwing).

Op grond van het geldende plan "De Riet Noord" geldt ter plaatse de doeleindenomschrijving "Woondoeleinden A (WDA)". Op basis van artikel 3, lid A, aanhef en onder a van de planvoorschriften zijn die gronden bestemd voor "wonen". Dit begrip is in de planvoorschriften niet nader gedefinieerd. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2019:192) dienen in dat geval onder "wonen" diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen, waaronder ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren.

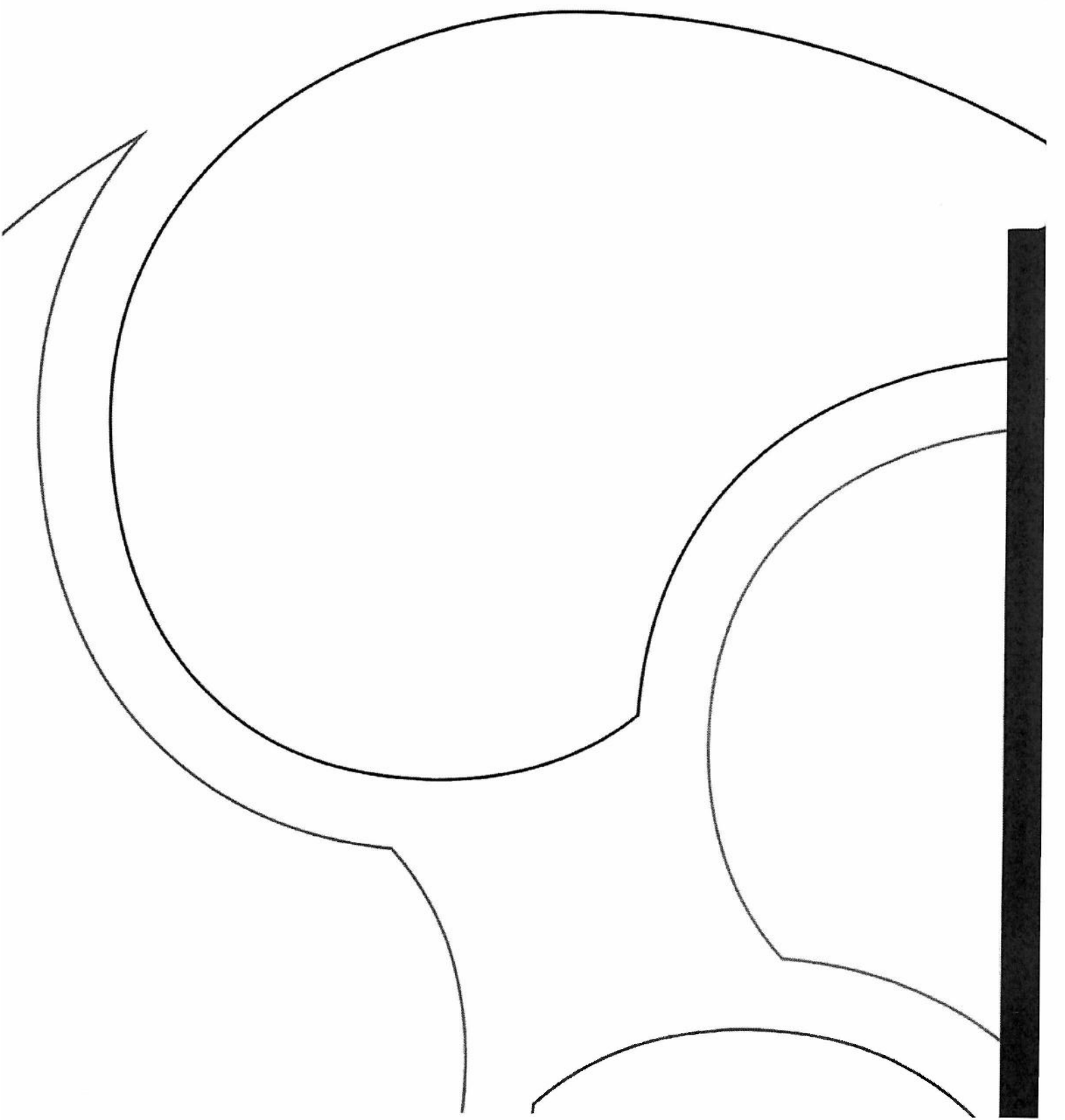
Los daarvan heb ik geconstateerd dat inmiddels een voorbereidingsbesluit door de raad is genomen. Het "Vorbereidingsbesluit wonen in bestemmingsplannen" is op 21 november 2018 gepubliceerd in de Staatscourant en vanaf die datum in werking. Van De heer heb ik begrepen dat de verhuur reeds vóór dat tijdstip is aangevangen. Om die reden kan het voorbereidingsbesluit hem niet worden tegengeworpen. Het voorbereidingsbesluit heeft immers geen terugwerkende kracht.

Resumerend is het door u gestelde gebruik van het pand niet in strijd met het geldende plan. Ik verzoek u mij te bevestigen dat de heer et plan niet overtreedt. In lijn daarmee verzoek ik u ook het handhavingstraject niet voort te zetten en het dossier te sluiten.

Alvast bedankt. Uw reactie wacht ik af.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



Van:
Aan:
Datum: maandag, 22 juli 2019 16:22
Onderwerp:
Bijlagen: beëindiging handhavingstraject.docx;

Geachte heer

Bijgaand treft u de brief zoals ik deze verzonden heb naar uw cliënt.

Ik stuur u deze week nog even een mail met de informatie vanuit het BRK.

Mocht u na aanleiding hiervan nog vragen hebben dan verneem ik deze graag.

Met vriendelijke groet,

Jurist

Aanwezig: Maandag t/m Vrijdag



T (0546) 54 11 11

M 06 5000 81 06

I www.almelo.nl



Postadres

Postbus 5100

7600 GC Almelo

Bezoekadres

Haven Zuidzijde 30

7607 EW Almelo

Aan

Telefoon : (0546) 54 1789
e-mail : socialezaken@almelo.nl
internet : www.almelo.nl

Geachte heer

beëindiging van het handhavingstraject

Hierop hebben wij besloten het handhavingstraject te beëindigen.

Nadere informatie

Hoogachtend,
Namens het college van Burgemeester en wethouders van Almelo,

PostNL

€8.45

Afs. 7550 AP 630



NEDERLAND

30.12.2019

NetSet RN 823352

Robers
advocaten

Postbus 630
7550 AP Hengelo

JB/D100278
Robers Advocaten
Enschedeestraat 123, 7551EL HENGelo OV



R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Almelo
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600GC ALMELO

3SRDAA7993951

Recommande
NL



3SRDAA7993951

P2202

ONTVANGEN - 2 JAN 2020

Gemeente Almelo
t.a.v. Team Advies
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Almelo, 29 December 2019

Betreft: **INDIENEN ZIENSWIJZE**

Onderwerp: Uw brief met kenmerk UIT - 1988800

Beste Gemeente, Team Advies,

Via deze weg laat ik u graag weten een zienswijze in te dienen voor de volgende 2 adressen:

-
-

Ik heb u verzocht deze adressen in het bestemmingsplan op te nemen; op een wijze welke kamerverhuur danwel woningsplitsing toe staat.

U heeft huurcontracten ter onderbouwing ontvangen en op beide adressen heeft al verhuur plaats gevonden voor 21 november 2018. Desondanks vind ik de adressen nog niet bij u terug in het ontwerpbestemmingsplan 'parapluherziening wonen.

Graag ga ik met u over dit onderwerp in gesprek in een persoonlijke afspraak.
Via deze weg stel ik u graag op de hoogte van mijn indienen van een zienswijze.

Met vriendelijke groet,



adressant 12,

ONTVANGEN - 2 JAN 2020

MILIEU-ADVIESBUREAU MIDDELKAMP
INFO@MIDDELKAMP-MILIEU.NL
Rondhuisstraat 12 7602 HM ALMELO
Telefoon 0655397477

Het college van B&W van Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Almelo, 31 december 2019

Betreft: zienswijzen

Geacht college,

In opdracht van en namens;

Stichting St. Andree
Postbus 5100
7600 GC Almelo
dient de college van B&W van Almelo
te besluiten op de zienswijzen van de
Stichting St. Andree op het ontwerpbestemmingsplan
"parapluplanherziening wonen" Almelo.
De college van B&W van Almelo dient de zienswijzen
van de Stichting St. Andree te behandelen en te besluiten
op de zienswijzen van de Stichting St. Andree op het
ontwerpbestemmingsplan "parapluplanherziening wonen"
Almelo.

dien ik zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan "parapluplanherziening wonen" Almelo.

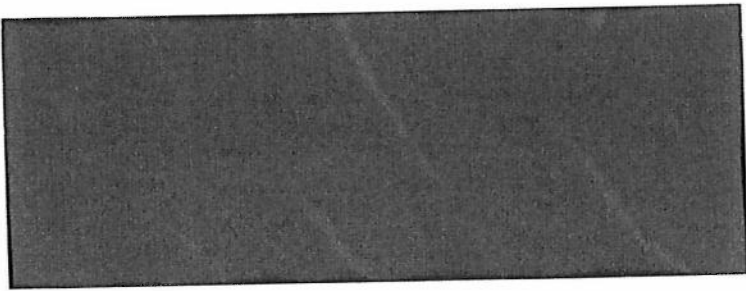
Het plan is in strijd met de algemene beginselen van behoor bestuur.

Ik verzoek u mij een termijn te stellen om de gronden van de zienswijzen aan te leveren, de zienswijzen
gegrond te verklaren en proceskosten toe te kennen en het plan niet vast te stellen.

Hoogachtend,


(gemachtigde)

ONTVANGEN - 2 JAN 2020



ONTVANGEN - 2 JAN 2020

Het college van B&W van Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Almelo, 16 januari 2020

Betreft: gronden van zienswijzen

Geacht college,

In opdracht van en namens;

dien ik hierbij de gronden van de zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan
"parapluplanherziening wonen" Almelo.

Het parapluplan is in strijd met de algemene beginselen van behoor bestuur.

Door het plan wekt u op onbedoeld een toename van de krapte van de woningmarkt. Het geldende bestemmingplan stond jaren achtereen toe dat woningen door meerdere huishoudens mocht worden bewoond. Daar heeft u nooit een punt van gemaakt en was ook nooit een probleem.

Bijvoorbeeld; drie starters op de woningmarkt die gezamenlijk een huis kopen of huren mochten er met z'n drieën er in wonen. De drie starters, die geen familierelatie met elkaar hebben, konden op deze wijze toch een eigen huis bewonen, en zo uit het huis van hun ouders vertrekken.

Met uw parapluplan verbiedt dat ineens subiet en zonder redelijk doel.

De achterliggende gedachte is vooral te vinden in uw streven het wonen door arbeidsmigranten in Almelo onmogelijk te maken en hen van de woningmarkt te drukken. Maar dat streven komt niet zomaar uit de lucht vallen. Daar was een aanleiding voor nodig.

Het ontwerp-parapluplan heeft u opgesteld heel in oorsprong naar aanleiding van bezwaarschriften dat ik indiende tegen de last onder dwangsom voor twee woningen aan de 5 die wegens kamerverhuur aan 14 Poolse arbeidsmigranten was ingezet. Dat zijn aardige jonge arbeiders uit Polen die door Twentse bedrijven gevraagd zijn om in Almelo te komen werken.

De last onder dwangsom heeft u opgelegd naar aanleiding van een verzoek om handhaving dat is ondertekend door een reeks aan omwonenden van de Sluiskade NoordZijde en de Ootmarsumsestraat en blijkbaar met intensieve steun van de politieke partij Lokaal Almelo Samen (LAS) die kennelijk op de achtergrond als souffleur optrad met als ultieme doel om die 14 arbeidsmigranten uit hun huis te jagen.

Vervolgens is er een gemeentelijke c.q. bestuurlijke jacht op deze arbeidsmigranten ontstaan en kennelijk is dat ook het ultieme doel geweest om die mensen op die handhavingswijze uit hun woonruimte te jagen. Uw ambtenaren hebben namelijk een reeks huiszoekingen gepleegd tot in de slaapkamer van deze arbeidsmigranten aan toe en zijn daar foto's van gemaakt en publiekelijk gemaakt en verspreid. Deze jonge Poolse mensen waren doodsbang voor u als overheid en zij durfden niet de controlerende ambtenaren de toegang tot hun woonruimte en slaapkamers te ontzeggen. Deze toegang wordt door u als niet illegaal beschouwend om reden dat de bewoners met deze controles zouden hebben ingestemd.. Die toegang is op een onterechte manier verkregen wegens misbruik van omstandigheden en situatie waarin de arbeidsmigranten zich bevonden. Een "bestuurlijke razzia" tot gevolg veroorzaakt door bureu.

De wijze waarop u in die casus heeft opgetreden is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Na die reeks aan controles heeft u de last onder dwangsom opgelegd en waarvan u op mijn verzoek de werking ervan niet wilde opschorten waardoor ik niet anders kon dan de rechter in te schakelen.

De rechter gaf mij gelijk en de last onder dwangsom is vervolgens ingetrokken en zo konden de Poolse jongen mensen er blijven wonen. Het recht heeft gezegevierd, laten we maar zeggen.

Als kinderachtige reactie daarop, is onder aanvoering van een aantal actieve raadsleden gekomen tot een voorbereidingsbesluit die nieuw gebruik van ongebruikte woonruimte in woningen als donderslag bij heldere hemel van de een op de andere dag onmogelijk heeft gemaakt.

De verbod op wonen is omgezet in het ontwerp-parapluplan.

Door dit parapluplan worden heel veel woningenzoekenden negatief getroffen. Met name starters op de woningmarkt en jongeren treft u er mee. Ruime woningen mogen door het parapluplan niet meer door meerdere afzonderlijke personen worden bewoond. Zelfs in villa's niet.

In een grote villa mogen niet eens uitsluitend twee studenten wonen, omdat twee studenten elk als één huishouden worden gezien.

Dat geeft te denken over de motieven van het parapluplan en te denken over de motieven van raadsleden die hier aan gaan meewerken. Die zijn niet zuiver van een goede ruimtelijke ordening.

Het parapluplan is in strijd met het Verdrag voor de rechten van de mens omdat het parapluplan de toegang tot een woning tegengaat en het recht op wonen en werk in een vrij Europa te ernstig belemmert.

Het parapluplan leidt ook tot meer effecten dan het tegengaan van huisvesting van arbeidsmigranten.

En waarvan het de vraag is of uw raad deze bijkomende effecten wel kent.

Het plan verbiedt de woonlasten te mogen verlagen via kamerverhuur of woningsplitsing en drijft het de prijs op voor starters op de woningmarkt. Door het parapluplan worden de huizen nog duurder.

De planologische woonmogelijkheden voor gewone burgers om hun woonlasten te verlagen wordt door het parapluplan ineens voor 100% verboden.

Ik zal dat hierna d.m.v. vier voorbeelden, uitleggen wat die verboden dan omvatten en waarvan ik afvraag of dat ook de bedoeling van de raad is. Het voorliggende plan zorgt er namelijk en blijkbaar onbedoeld voor dat een woningeigenaar zijn woning deels niet meer mag verhuren aan derden, zoals starters op de woningmarkt, studenten en familieleden die geen deel uitmaken van het gezin en verhuren via AirB&B is voortaan ook niet meer mogelijk.

Voorbeeld 1. (verlagen woonlasten)

Een ouder echtpaar waarvan de kinderen uit huis zijn gegaan, mogen hun huis, voor wat betreft de woonruimten die overbodig zijn geraakt -lees: leeg staan-, mogen met het nieuwe parapluplan in afwijking van het oude bestemmingsplan niet voor verhuur aan derden beschikbaar stellen, zoals starters op de woningmarkt. Deze 'huseigenaren en hoofdhuurder' wordt te zwaar financieel benadeeld. Het ouder echtpaar kan zijn woonlasten niet meer verminderen via aanvullende huuropbrengsten via één of twee kamerverhuur. Conclusie: Je huis beschikbaar stellen voor woning aan derden om zo de woonlasten deels te beperken is voortaan verboden.

Voorbeeld 2. (starters op de woningmarkt)

Ander voorbeeld; Starters op de woningmarkt hebben het moeilijk. Deze starters die zelfstandig willen wonen maar geen woning kunnen vinden, mogen niet meer als alternatief bij hun grootouders gaan wonen. Wonen bij je grootouders is straks verboden door het parapluplan.

De reden is, dat er juridisch gezien sprake is van twee één huishoudens. De grootouders is één huishouden en het kleinkind met partner is ook één huishouden. Het nieuwe plan verbiedt huisvesting van twee huishoudens in één huis. Huisjesmelkers worden inderdaad aangepakt, maar starters op de woningmarkt wordt een dergelijk huis afgepakt.

Voorbeeld 3. (familiehulp)

Je bent een gezin bestaande uit vier personen, vader, moeder en twee kinderen. Die wonen in een groot huis twee onder een kap en heeft veel woonruimte geschikt voor wel zeven personen. Er is een oprit voor drie auto's. Een tante van die kinderen uit Apeldoorn raakt financieel aan lager wal en kan geen huis meer vinden en dreigt op straat te belanden. Die tante mag niet wonen bij dit gezin. In het voorliggende plan mocht dat wel. Conclusie; familiehulp is voortaan verboden door het parapluplan.

Voorbeeld 4 (woningaanbod verhogen via duplexwoning)

Krapte op de sociale woningmarkt blijft in stand doordat er te weinig goedkope woningen worden gerealiseerd. Dit kan opgelost worden door toe te staan dat bestaande woningen worden gesplitst naar een duplexwoning. Het oude bestemmingplan liet dat al jaren toe. Duplexwoningen leidt tot dalende woonlasten en huizen worden goedkoper. Open de weg van Duplexwoning; het leidt tot meer woningaanbod in de sociale sector.

Hoe nu verder.

Kan de woningnood worden bestreden door woningen te splitsen? Dat is een vraag waarover werd gesproken tijdens de gemeenteraadsvergadering in Dalfsen. Die gemeente gaat het in ieder geval onderzoeken. Die gemeenteraad wil met dit splitsingsplan het aanbod van woningen in de gemeente vergroten. Ook is er volgens de gemeente behoefte aan meer mogelijkheden om zorg te bieden aan bijvoorbeeld familieleden. Het splitsen van een huis zou dan een oplossing kunnen zijn.

Deze raadsleden zien mogelijkheden om woningen te splitsen.

De Dalfse gemeenteraad heeft het gemeentebestuur gevraagd om in april 2020 met een voorstel te komen, waar de voor- en nadelen van dit plan in staan. Vervolgens wil de raad een besluit nemen of het splitsen van woningen definitief door kan gaan.

Het is aan de raad van Almelo om dit voorbeeld van Dalfsen te volgen en ook een onderzoek in te stellen.

Het plan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand gekomen.

Het plan voldoet niet aan de eisen als gesteld in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan is tevens in strijd met de provinciale omgevingsverordening en in strijd met de provinciale omgevingsvisie en in strijd met de structuurvisie.

Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.

Er ontbreekt een exploitatieplan.

Er ontbreekt een beoordeling van mogelijke planschade die dit parapluplan met zich meebrengt.

Ik verzoek u de zienswijzen gegrond te verklaren, het parapluplan niet vast te stellen en proceskosten toe te kennen.

Hoogachtend,



(gemachtigde)

MACHTIGING

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan;
de gemachtigde(n):

(milieu-adviesbureau Middelkamp)

met betrekking tot;

- tot het instellen van bezwaar, beroep, verzoeken, bedenkingen, zienswijzen op basis van, danwel ingevolge of met betrekking tot en de uitvoering voortvloeiend uit; de Wet milieubeheer, Wabo, Wet Natuurbescherming, Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob), Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Bro, Flora- en Faunawet, Wet dwangsom en Beroep, Woningwet, Besluit proceskosten Bestuursrecht, bestemmingsplannen en dergelijke;

ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsplan "parapluplanherziening wonen" Almelo.

(gemeente Almelo) en om in dat kader alle mogelijke bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aan te wenden, niets uitgezonderd. Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voor deze:

naam

adres

Plaats

Datum

Handtekening

1 1 1 1 1 1 1 1 1 1

[illegible]

M A C H T I G I N G

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan;
de gemachtigde(n):

Ing. M. H. Middelkamp
(milieu-adviesbureau Middelkamp)

met betrekking tot;

- tot het instellen van bezwaar, beroep, verzoeken, bedenkingen, zienswijzen op basis van, danwel
ingevolge of met betrekking tot en de uitvoering voortvloeiend uit; de Wet milieubeheer, Wabo, Wet
Natuurbescherming, Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob), Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Bro,
Flora- en Faunawet, Wet dwangsom en Beroep, Woningwet, Besluit proceskosten Bestuursrecht,
bestemmingsplannen en dergelijke;

ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsplan "parapluplanherziening wonen" Almelo.

(gemeente Almelo) en om in dat kader alle mogelijke bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aan te
wenden, niets uitgezonderd. Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te
laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voor deze;

naam	adres	Plaats	Datum	Handtekening
------	-------	--------	-------	--------------

_____	_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------	-------

05-01-2020

_____	_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------	-------

07-01-2020

MACHTIGING

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan;
de gemachtigde(n):

_____ (milieu-adviesbureau Middelkamp)

met betrekking tot;

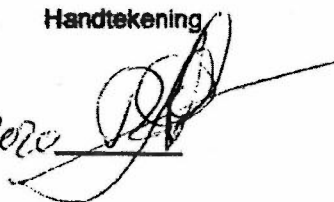
- tot het instellen van bezwaar, beroep, verzoeken, bedenkingen, zienswijzen op basis van, danwel ingevolge of met betrekking tot en de uitvoering voortvloeiend uit; de Wet milieubeheer, Wabo, Wet Natuurbescherming, Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob), Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Bro, Flora- en Faunawet, Wet dwangsom en Beroep, Woningwet, Besluit proceskosten Bestuursrecht, bestemmingsplannen en dergelijke;

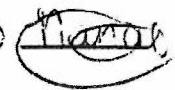
ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsplan "parapluplanherziening wonen" Almelo.

(gemeente Almelo) en om in dat kader alle mogelijke bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aan te wenden, niets uitgezonderd. Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voor deze;

naam	adres	Plaats	Datum	Handtekening
_____	_____	_____	06-01-2020	

_____	_____	_____	06-01-2020	
-------	-------	-------	------------	---

_____	_____	_____	07-01-2020	
-------	-------	-------	------------	---

:

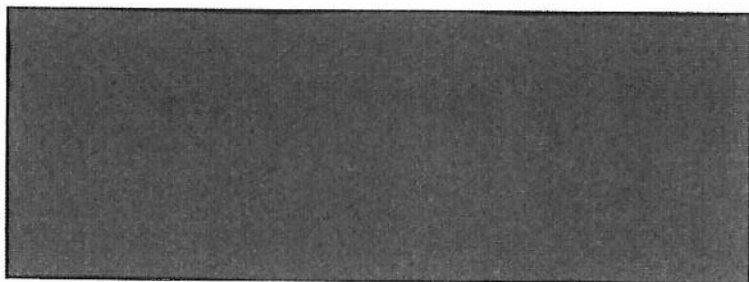
aan te
ht zich te

Handtekening

6-1-20 C.K. Beck.

_____ _____ st-sing q'

100% 100% 100% 100% 100%



INGEKOMEN 17 JAN. 2020



~~Post 123~~
7800-12 Almelo

APZ: 7/1/11 - 11/1/11

ONTVANGEN 20 JAN 2020

MILIEU-ADVIESBUREAU MIDDELKAMP
INFO@MIDDELKAMP-MILIEU.NL
Rondhuisstraat 12 7602 HM ALMELO
Telefoon 0655397477

Het college van B&W van Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Almelo, 17 januari 2020

Betreft: gronden van zienswijzen

Geacht college,

In opdracht van en namens;

[Faint, illegible text, likely a signature or stamp]

dien ik hierbij de gronden van de zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan
"parapluplanherziening wonen" Almelo.

Het parapluplan is in strijd met de algemene beginselen van behoor bestuur.

In het parapluplan is onderstaande regel opgenomen.

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;

Door deze planregel 3.3. en overige in het plan wekt u op onbedoeld een toename van de krapte van de woningmarkt. Het geldende bestemmingplan stond jaren achtereen toe dat woningen door meerdere huishoudens mocht worden bewoond. Daar heeft u nooit een punt van gemaakt en was ook nooit een probleem.

Bijvoorbeeld; drie starters op de woningmarkt die gezamenlijk een huis kopen of huren mochten er met z'n drieën er in wonen. De drie starters, die geen familierelatie met elkaar hebben, konden op deze wijze toch een eigen huis bewonen, en zo uit het huis van hun ouders vertrekken.

Met uw parapluplan verbiedt dat ineens subiet en zonder redelijk doel.

De achterliggende gedachte is vooral te vinden in uw streven het wonen door arbeidsmigranten in Almelo onmogelijk te maken en hen van de woningmarkt te drukken. Maar dat streven komt niet zomaar uit de lucht vallen. Daar was een aanleiding voor nodig.

Het ontwerp-parapluplan heeft u opgesteld heel in oorsprong naar aanleiding van bezwaarschriften dat ik indiende tegen de last onder dwangsom voor twee woningen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65 die wegens kamerverhuur aan 14 Poolse arbeidsmigranten was ingezet. Dat zijn aardige jonge arbeiders uit Poien die door Twentse bedrijven gevraagd zijn om in Almelo te komen werken.

De last onder dwangsom heeft u opgelegd naar aanleiding van een verzoek om handhaving dat is ondertekend door een reeks aan omwonenden van de Sluiskade NoordZijde en de Ootmarsumsestraat en blijkbaar met intensieve steun van de politieke partij Lokaal Almelo Samen (LAS) die kennelijk op de achtergrond als souffleur optrad met als ultieme doel om die 14 arbeidsmigranten uit hun huis te jagen.

Vervolgens is er een gemeentelijke c.q. bestuurlijke jacht op deze arbeidsmigranten ontstaan en kennelijk is dat ook het ultieme doel geweest om die mensen op die handhavingswijze uit hun woonruimte te jagen. Uw ambtenaren hebben namelijk een reeks huiszoekingen gepleegd tot in de slaapkamer van deze arbeidsmigranten aan toe en zijn daar foto's van gemaakt en publiekelijk gemaakt en verspreid. Deze jonge Poolse mensen waren doodsbang voor u als overheid en zij durfden niet de controlerende ambtenaren de toegang tot hun woonruimte en slaapkamers te ontfemen. Deze toegang wordt door u als niet illegaal beschouwend om reden dat de bewoners met deze controles zouden hebben ingestemd.. Die toegang is op een onterechte manier verkregen wegens misbruik van omstandigheden en situatie waarin de arbeidsmigranten zich bevonden. Een "bestuurlijke razzia" tot gevolg veroorzaakt door burenen.

De wijze waarop u in die casus heeft opgetreden is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Na die reeks aan controles heeft u de last onder dwangsom opgelegd en waarvan u op mijn verzoek de werking ervan niet wilde opschorten waardoor ik niet anders kon dan de rechter in te schakelen.

De rechter gaf mij gelijk en de last onder dwangsom is vervolgens ingetrokken en zo konden de Poolse jongen mensen er blijven wonen. Het recht heeft gezegevierd, laten we maar zeggen.

Als kinderachtige reactie daarop, is onder aanvoering van een aantal actieve raadsleden gekomen tot een voorbereidingsbesluit die nieuw gebruik van ongebruikte woonruimte in woningen als donderslag bij heldere hemel van de een op de andere dag onmogelijk heeft gemaakt.

De verbod op wonen is omgezet in het ontwerp-parapluplan.

Door dit parapluplan worden heel veel woningzoekenden negatief getroffen. Met name starters op de woningmarkt en jongeren treft u er mee. Ruime woningen mogen door het parapluplan niet meer door meerdere afzonderlijke personen worden bewoond. Zelfs in villa's niet.

In een grote villa mogen niet eens uitsluitend twee studenten wonen, omdat twee studenten elk als één huishouden worden gezien.

Dat geeft te denken over de motieven van het parapluplan en te denken over de motieven van raadsleden die hier aan gaan meewerken. Die zijn niet zuiver van een goede ruimtelijke ordening. Het parapluplan is in strijd met het Verdrag voor de rechten van de mens omdat het parapluplan de toegang tot een woning tegengaat en het recht op wonen en werk in een vrij Europa te ernstig belemmert.

Het parapluplan leidt ook tot meer effecten dan het tegengaan van huisvesting van arbeidsmigranten. En waarvan het de vraag is of uw raad deze bijkomende effecten wel kent.

Het plan verbiedt de woonlasten te mogen verlagen via kamerverhuur of woningsplitsing en drijft het de prijs op voor starters op de woningmarkt. Door het parapluplan worden de huizen nog duurder. De planologische woonmogelijkheden voor gewone burgers om hun woonlasten te verlagen wordt door het parapluplan ineens voor 100% verboden.

Ik zal dat hierna d.m.v. vier voorbeelden, uitleggen wat die verboden dan omvatten en waarvan ik afvraag of dat ook de bedoeling van de raad is. Het voorliggende plan zorgt er namelijk en blijkbaar onbedoeld voor dat een woningeigenaar zijn woning deels niet meer mag verhuren aan derden, zoals starters op de woningmarkt, studenten en familieleden die geen deel uitmaken van het gezin en verhuren via AirB&B is voortaan ook niet meer mogelijk.

Voorbeeld 1. (verlagen woonlasten)

Een ouder echtpaar waarvan de kinderen uit huis zijn gegaan, mogen hun huis, voor wat betreft de woonruimten die overbodig zijn geraakt -lees: leeg staan-, mogen met het nieuwe parapluplan in afwijking van het oude bestemmingsplan niet voor verhuur aan derden beschikbaar stellen, zoals starters op de woningmarkt. Deze 'huiseigenaren en hoofdhuurder' wordt te zwaar financieel benadeeld. Het ouder echtpaar kan zijn woonlasten niet meer verminderen via aanvullende huuropbrengsten via één of twee kamerverhuur. Conclusie: Je huis beschikbaar stellen voor woning aan derden om zo de woonlasten deels te beperken is voortaan verboden.

Voorbeeld 2. (starters op de woningmarkt)

Ander voorbeeld; Starters op de woningmarkt hebben het moeilijk. Deze starters die zelfstandig willen wonen maar geen woning kunnen vinden, mogen niet meer als alternatief bij hun grootouders gaan wonen. Wonen bij je grootouders is straks verboden door het parapluplan.

De reden is, dat er juridisch gezien sprake is van twee één huishoudens. De grootouders is één huishouden en het kleinkind met partner is ook één huishouden. Het nieuwe plan verbiedt huisvesting van twee huishoudens in één huis. Huisjesmelkers worden inderdaad aangepakt, maar starters op de woningmarkt wordt een dergelijk huis afgepakt.

Voorbeeld 3. (familiehulp)

Je bent een gezin bestaande uit vier personen, vader, moeder en twee kinderen. Die wonen in een groot huis twee onder een kap en heeft veel woonruimte geschikt voor wel zeven personen. Er is een oprit voor drie auto's. Een tante van die kinderen uit Apeldoorn raakt financieel aan lager wal en kan geen huis meer vinden en dreigt op straat te belanden. Die tante mag niet wonen bij dit gezin. In het voorliggende plan mocht dat wel. Conclusie; familiehulp is voortaan verboden door het parapluplan.

Voorbeeld 4 (woningaanbod verhogen via duplexwoning)

Krapte op de sociale woningmarkt blijft in stand doordat er te weinig goedkope woningen worden gerealiseerd. Dit kan opgelost worden door toe te staan dat bestaande woning worden gesplitst naar een duplexwoning. Het oude bestemmingplan liet dat al jaren toe. Duplexwoningen leidt tot dalende woonlasten en huizen worden goedkoper. Open de weg van Duplexwoning; het leidt tot meer woningaanbod in de sociale sector.

Hoe nu verder.

Kan de woningnood worden bestreden door woningen te splitsen? Dat is een vraag waarover werd gepraat tijdens de gemeenteraadsvergadering in Dalfsen. Die gemeente gaat het in ieder geval onderzoeken. Die gemeenteraad wil met dit splitsingsplan het aanbod van woningen in de gemeente vergroten. Ook is er volgens de gemeente behoefte aan meer mogelijkheden om zorg te bieden aan bijvoorbeeld familieleden. Het splitsen van een huis zou dan een oplossing kunnen zijn.

Deze raadsleden zien mogelijkheden om woningen te splitsen.

De Dalfse gemeenteraad heeft het gemeentebestuur gevraagd om in april 2020 met een voorstel te komen, waar de voor- en nadelen van dit plan in staan. Vervolgens wil de raad een besluit nemen of het splitsen van woningen definitief door kan gaan.

Het is aan de raad van Almelo om dit voorbeeld van Dalfsen te volgen en ook een onderzoek in te stellen.

Het plan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand gekomen.

Het plan voldoet niet aan de eisen als gesteld in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan is tevens in strijd met de provinciale omgevingsverordening en in strijd met de provinciale omgevingsvisie en in strijd met de structuurvisie.

Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.

Er ontbreekt een exploitatieplan.

Er ontbreekt een beoordeling van mogelijke planschade die dit parapluplan met zich meebrengt.

Onderstaande regel is onwenselijk onder meer omdat een jaar te kort is. Dat dient 2,5 jaren te zijn.

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.

En is het parapluplan in strijd met het Besluit Omgevingsrecht.

Verder verwijs ik naar onderstaande tekst opgesteld door Peter Hendriks en dient te verdere onderbouwing van de zienswijzen.

Ik verzoek u de zienswijzen gegrond te verklaren , het parapluplan niet vast te stellen en proceskosten toe te kennen.

Hoogachtend,



M.H. Middelkamp (gemachtigde)

Jongeren achteraan in de rij voor een corporatiewoning

PETER HENDRIKS

Het sluiten van verzorgingshuizen door het kabinet-Rutte II en het afschuiven van de huisvesting van spoedzoekers en statushouders op de woningcorporaties, hebben het tekort aan sociale woningen voor jongeren verder vergroot. De komende jaren zullen de wachtlijsten nog langer worden. Er is veel te weinig nieuwbouw om aan de toegenomen vraag naar sociale woningen te voldoen. Vooral starters zijn daarvan de dupe.

DIT STUK IN 1 MINUUT

- De meest actieve zoekers naar sociale huurwoningen behoren tot de leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar, maar hun kansen op een betaalbare woning zijn het kleinst
- Corporatiehuurders zijn gemiddeld ouder geworden: was in 2012 nog 13 procent van alle huurders van een corporatiewoning jonger dan 35, in 2018 was dat nog maar 11 procent.
- Een van de hoofdoorzaken: het sluiten van verzorgingshuizen door het kabinet Rutte II. Ouderen blijven langer in hun sociale woning wonen. Daardoor stagneert de doorstroming.

- Ook door de toewijzing van sociale woningen aan zoekenden buiten de wachtlijsten om – aan statushouders en zogeheten ‘spoedzoekers’ – neemt de wachttijd voor een woning in vooral de stedelijke gebieden toe.
- Door demografische en economische factoren neemt de vraag naar sociale huurwoningen de komende decennia eerder toe dan af. De nieuwbouw blijft vooralsnog achter op die toename. Vooral jongeren worden daardoor getroffen.

LEES VERDER

Maaïke (27) uit Arnhem staat al bijna zeven jaar ingeschreven als woningzoekende. Na haar studie psychologie in Nijmegen is ze weer bij haar ouders ingetrokken. Ze kijkt elke dag op de site van Entree, het regionale woningverdelingssysteem, en reageert op interessante woningen. Ook doet ze regelmatig mee met de verloting van corporatiewoningen. Het leverde tot nu toe allemaal niets op: zeven jaar op de wachtlijst is domweg te kort om kans te maken.

Bernard uit Utrecht zit in hetzelfde schuitje. Hij is 24 jaar en ook hij woont nog thuis. Een vriend heeft hem een kamer aangeboden die binnenkort vrijkomt in zijn studentenhuus, maar Bernard werkt al en heeft geen zin om op zijn leeftijd alsnog in een studentenhuus te gaan wonen. Hij kijkt regelmatig op WoningNet — hij staat zes jaar ingeschreven — en loot soms mee. Tot nu toe zonder succes.

Laagste successcore

Het is voor iedereen met een laag inkomen de laatste jaren lastiger geworden om een sociale huurwoning te bemachtigen en dat zie je vooral terug aan de oplopende zoekduur in stedelijke regio's. Volgens het RIGO-rapport *De stand van de Woonruimteverdeling* (2019) liep in Zuid-Kennemerland, met Haarlem als grote stad, de zoekduur op van 3,9 jaar in 2014 tot 5,3 jaar in 2018. In de regio Utrecht, met uiteraard Utrecht als grote stad, liep de zoekduur in die periode op van 3,6 jaar tot 4,4 jaar.

De jongeren, als grootste groep woningzoekenden, hebben daarvan het meest last. Hoewel de leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar veruit de meeste actieve zoekers levert, is juist deze groep bijzonder slecht vertegenwoordigd onder de corporatiehuurders.

Volgens het rapport *Ruimte voor Wonen* (2019) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties was landelijk in 2018 maar 11 procent van alle huurders van een corporatiewoning jonger dan 35. In 2012 was dat nog 13 procent. De leeftijdsgroep 18 tot 35 is dan

ook de leeftijdscategorie met de laagste successcore bij het vinden van een corporatiewoning. En dan geldt binnen die groep ook nog dat hoe jonger je bent, hoe moeilijker het is om een woning te vinden.

In het eerder genoemde rapport *De stand van de Woonruimteverdeling* staat ook een kaart met daarop de gemiddelde inschrijfduur en de zoekduur per regio aangegeven. Blijkens die cijfers verloopt de zoektocht naar een sociale woning vooral in de gewilde verstedelijkte gebieden zeer moeizaam. Dat geldt vooral voor de noordelijke Randstad, Midden-Nederland en delen van Brabant.

WoningNet is een organisatie die woningverdeelsystemen runt voor woningcorporaties. In het rapport *De stand van de Woonruimteverdeling* wordt onder meer op basis van de data van WoningNet bekeken hoe de zoektocht naar een sociale woning verloopt voor de verschillende leeftijdsgroepen. RIGO heeft de ontwikkelingen op dat vlak in 2018 voor de regio's Drechtsteden, Groningen, Hengelo, Utrecht en Zuid-Kennemerland naast elkaar gezet. De uitkomst is steeds dat de groep van 23 tot 35 jaar het grootste aantal woningzoekenden heeft, maar dat hun slaagkans aanzienlijk lager is dan die van de ouder leeftijdsgroepen. Vooral de groep boven de 65 is heel succesvol. Hun slagingspercentage is tot wel twee keer zo hoog als dat van jongeren.

Verdelingscircuit

In de regio Utrecht is goed zichtbaar hoe groot de verschillen zijn. Door de grote druk op de woningmarkt is het probleem daar extra nijpend. Zo'n 63 procent van de actief zoekenden is in deze regio tussen de 18 en 35 jaar. Daarvan vond in 2018 16,1 procent een corporatiewoning. De 65-plussers maken maar 7 procent uit van alle zoekenden, maar daarvan vond in 2018 maar liefst 28 procent een nieuwe woning. Daarbij steekt dat percentage van 16,1 procent van de groep tot 35 jaar erg schril af. De onderstaande staafdiagram laat de verschillen duidelijk zien.

Ook in de overige vier door RIGO bestudeerde regio's is die trend van achter het net vissende jongeren duidelijk zichtbaar. Alleen de percentages verschillen.

Zelfstandig wonen

Die groep jongere woningzoekenden is niet alleen groot ten opzichte van de andere leeftijdsgroepen, maar verkeert vaak in een andere situatie dan de meeste ouderen die reageren op een woning. Van alle in het land actieve woningzoekenden bleek in 2015 uit een enquête van RIGO voor het rapport *Wachten, Zoeken, Vinden* (2016), 28 procent naar een woning te zoeken om

zelfstandig te kunnen gaan wonen. Dat zullen bijna allemaal jongeren zijn. Het zijn de Maaikes en de Bernards.

Andere belangrijke motieven voor actief zoeken naar een sociale woning zijn bijvoorbeeld onvrede over de huidige sociale woning of over de buurt, het verlangen om dichterbij het werk te wonen en een verandering van gezinssamenstelling, bijvoorbeeld als er kinderen op komst zijn. Dat zijn motieven van mensen die al een woning hebben en op zoek zijn naar iets dat beter bevalt of past. Dat is toch een andere categorie dan jonge starters die met lege handen aankomen.

Minder uitstroom

Natuurlijk hebben jongeren vrijwel altijd minder inschrijffaren dan ouderen en dat verkleint de kans op een woning. Dat is altijd zo geweest. Los daarvan zijn er echter enkele recente ontwikkelingen die het extra moeilijk hebben gemaakt voor starters om een corporatiewoning te bemachtigen.

Een zeer belangrijke structurele oorzaak voor de teruggelopen slaagkans voor jonge starters, is het op grote schaal sluiten van verzorgingshuizen. Onder Rutte II en III is dat volop gebeurd. Bij het Kunduzakkoord in het voorjaar van 2012 tussen de ChristenUnie, VVD, CDA, D66 en GroenLinks werd besloten 800 verzorgingshuizen te sluiten. Volgens berekeningen van Bureau Berenschot uit 2013 zou dat 55.000 plaatsen kosten. Ondertussen wordt meestal gerekend met een daling van 65.000 plaatsen. Dat houden we ons aan. PVV-Kamerlid Fleur Agema, die zich al zes jaar vastbijt in het dossier en er een boek over heeft geschreven, sprak op 12 juni 2019 in een debat zelfs over een verlies van 80.000 plaatsen. Het CBS houdt het aantal al lang niet meer bij.

Die bezuinigingen werden gerechtvaardigd met de introductie van het concept van de 'participatiesamenleving'. Tegenwoordig is het de bedoeling dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en door hun omgeving worden verzorgd. Dat heeft enorme gevolgen voor de corporatiesector. In het hoogste leeftijdssegment is nu veel minder uitstroom uit de corporatiesector dan een paar jaar geleden.

DOSSIER: DE NIEUWE WONINGNOOD

Nederland kampt met een groeiende woningnood. Honderdduizenden trekken naar de steden, en het lukt de verantwoordelijke gemeenten niet om de toestroom op te vangen. Dat die binnenlandse migratie eraan zat te komen was al heel lang bekend. Waarom zijn gemeenten dan niet veel beter voorbereid? Wie profiteren er van deze trend? En wat zijn de oplossingen?

Ruim driekwart van de hurende 65-plussers woont in een corporatiewoning. Die mensen blijven nu veel langer een woning bezet houden. Kortom: door het afschaffen van de verzorgingshuizen

blijven dus zo'n 45.000 sociale woningen nu langer bewoond door ouderen. Door de toenemende vergrijzing wordt het aantal woningen dat wordt bewoond door 65-plussers alleen maar groter en die stromen nauwelijks meer door. Daarvan zijn vooral de starters de dupe.

Bijbouwen

Dat afschaffen van verzorgingshuizen had dus eigenlijk gepaard moeten gaan met de bouw van zeker 45.000 extra nieuwe woningen. Door het sluiten van verzorgingshuizen blijven er immers 45.000 extra sociale woningen bezet. Dat bijbouwen is door onder meer de verhuurdersheffing die de woningcorporaties is opgelegd en een gebrek aan binnenstedelijke bouwgrond veel te weinig gebeurd. Als je het saldo van sloop, verkoop en nieuwbouw berekent, is er volgens corporatiekoepel Aedes de afgelopen twee jaar een daling van het totale woningbestand van 10.000 geweest.

Landelijk is volgens cijfers van Aedes ongeveer een derde van de bewoners van corporatiewoningen boven de 65 jaar. Het einde van de vergrijzingstrend is ook nog lang niet in zicht.

Volgens prognoses van het CBS stijgt het aandeel 65-plussers in de bevolking van 19 procent eind 2019 naar een maximum van bijna 26 procent rond 2040, ofwel 3,3 miljoen mensen van de 19 miljoen inwoners die ons land dan telt. Het huurdersbestand van woningcorporaties vergrijst mee.

Spoezoekers en statushouders

Een andere reden waarom jongeren moeilijker aan een woning komen, is de huisvesting van statushouders en zogeheten spoedzoekers. Een deel van die laatste groep bestaat uit mensen die uit instellingen van maatschappelijke opvang weg moeten. Dat zijn allerlei instellingen die mensen huisvesten met psychische en maatschappelijke problemen. Ook mensen die in de gevangenis hebben gezeten, horen ertoe. Net als ouderen zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen, moeten ook de maatschappelijke en psychiatrische probleemgevallen zoveel mogelijk op zichzelf wonen. Ook dit was een bezuinigingsmaatregel van het kabinet Rutte II waarvan de uitvoering werd overgelaten aan de woningcorporaties.

De hoeveelheid woningen die buiten de wachtlijst om aan statushouders en spoedzoekers worden toegewezen, is substantieel, vooral in de grote steden. Uit een enquête in de De stand van de Woonruimteverdeling onder een groot aantal woningcorporaties blijkt dat zij door de bank genomen meer dan 20 procent aan spoedzoekers en statushouders toewijzen. De verschillen blijken overigens groot per corporatie, bij enkele corporaties is het zelfs meer dan 60 procent. Landelijk bekeken ligt

het aantal toewijzingen buiten de lijst om gemiddeld onder de 20 procent. De nieuwe verhueringen bedragen volgens het Sectorbeeld 2017 per jaar circa 200.000. Dat komt dus neer op 40.000 spoedzoekers. Volgens een rapport van Onderzoeksbureau Companen uit 2016 gaat 34 procent van de nieuwe verhueringen naar echte starter, dus landelijk iets meer dan 65.000.

In een aanzienlijk deel van de buiten de wachtlijst om toegewezen woningen kwamen voorheen starters onder de 35 jaar terecht. Vooral mensen die nog geen corporatiewoning bewonen hebben last van dat toewijzen aan mensen zonder inschrijfduur. Ze moeten langer wachten voor ze aan de beurt zijn. Schaarste vertaalt zich in de corporatiesector immers in langere wachttijden.

EN DE SCHEEFHUURDERS DAN?

Zijn de problemen niet gewoon opgelost als alle 'scheefhuurders' eruit worden gegooid? Stef Blok presenteerde dat toen hij minister van Wonen was in het kabinet Rutte II immers als de oplossing voor de sociale huisvesting. Regeringspartij VVD ziet dat nog steeds als de oplossing.

Zo simpel ligt het echter niet, stelde ik in mijn analyse De scheefhuurder is een bedachte vijand vast. In een sector met 2,1 miljoen sociale woningen zitten volgens het eerdergenoemde rapport *Ruimte voor Wonen* circa 213.000 scheefhuurders. Dat aantal hangt erg af van de definitie, maar laten we dit getal aanhouden. Een steeds groter deel van die scheefhuurders is in feite geen scheefhuurder meer. Door een reeks inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn hun huren ondertussen vaak ver boven de liberalisatiegrens - zeg maar de maximale sociale huur - van 720 euro gestegen. Ze betalen nu dus huren die bij de vrije sector horen.

Verder wordt er bij scheefhuurders alleen gekeken naar het bruto inkomen, maar als je op basis van Nibud-normen compenseert voor het aantal kinderen van een huishouden, of kijkt naar de fiscale effecten van het één- of tweeverdiener zijn, dan is het budgettair eigenlijk vaak goed te rechtvaardigen dat die mensen in een sociale woning zitten.

Maar afgezien daarvan is het een feit dat de vrije sector veel te weinig huurwoningen aanbiedt die qua huur aansluiten op de corporatiesector. Het aanbod is simpelweg veel te klein. Kortom, veel van die scheefhuurders zijn budgettair gezien eigenlijk sociale huurders, of zitten door gebrek aan alternatieven opgesloten in de sociale sector.

LEES VERDER

Doelgroep krimpt niet langer

Dat extra beroep op sociale woningen zou geen probleem zijn als de categorie Nederlanders die recht heeft op een sociale woning geleidelijk zou afnemen, beredeneerden beleidsmakers. Door het

stijgende opleidingsniveau en hogere inkomens zou de behoefte aan sociale huisvesting vanzelf dalen.

Dat blijkt echter niet het geval. Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft, zei daarover op het door TU Delft en onderzoeksorganisatie Platform 31 georganiseerde Wooncongres van 4 december 2019: 'De doelgroep van het beleid voor corporaties krimpt niet langer, maar stijgt juist weer. Dat komt zowel door demografische als economische ontwikkelingen.' Met andere woorden, naast vergrijzing en immigratie, vergroten ook de toegenomen inkomen- en baanonzekerheid en stagnerende lonen de doelgroep waarop corporaties zich richten.

De observatie van Boelhouwer betekent dat zolang de woningcorporaties niet voldoende bijbouwen, er nog minder sociale woningen beschikbaar komen voor jongeren en andere groepen die dringend behoefte hebben aan sociale huisvesting. Voor een corporatiewoning zal daardoor een steeds langere inschrijfduur noodzakelijk zijn.

Schaarste verdelen

Op grote schaal bijbouwen van sociale woningen zit er voorlopig niet in, dus rest corporaties niet veel anders dan de schaarste te verdelen. De meeste grote corporaties doen dat door de doorstroming aan te moedigen. Mitros in de regio Utrecht heeft bijvoorbeeld een regeling waarbij mensen die een te koop staande corporatiewoning willen kopen, voorrang krijgen als ze een sociale huurwoning achterlaten. Ook het verloten van woningen onder de woningzoekenden, ongeacht het aantal jaren dat iemand staat ingeschreven, biedt jongeren een kans om toch een woning te bemachtigen. In de gemeente Utrecht wordt tussen de 10 en 20 procent op die manier aangeboden, maar die maatregel levert echter niet opeens meer woningen op voor jongeren.

Mitros wijst er ook op dat er speciale projecten en woonvormen zijn voor jongeren, zoals Place2BeU en de Nieuwe Eyk, beide woongebouwen voor zowel reguliere bewoners, statushouder als uitstromers uit instellingen voor maatschappelijke opvang. Het idee achter die projecten is dat er een community ontstaat. Daar moet je als jonge woningzoekende natuurlijk wel zin in hebben.

Ook zijn er in de regio Utrecht corporaties die speciale jongerencontracten hebben. Het gaat dan om appartementen die zijn gereserveerd voor de groep tussen 18 en 29 jaar.

Linksom of rechtsom komt het erop neer dat elke maatregel alleen maar leidt tot het verdelen en het verschuiven van de pijn. Er is maar een werkelijke oplossing en dat is op grote schaal bijbouwen. Gemeenten hebben nu van minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken en

Koninkrijksrelaties de opdracht gekregen om jaarlijks tussen de 10.000 en 15.000 tijdelijke appartementjes te bouwen. Ze mogen uiterlijk 15 jaar blijven staan. Dat zal zeker enig tijdelijk soelaas bieden. Maar het is niet genoeg. Daarvoor is het nodig dat er op korte termijn en op grote schaal reguliere woningen worden gebouwd. Totdat die extra 200.000 tot 300.000 woningen er zijn, zullen vooral jongeren de dupe blijven van het falende woningmarktbeleid.

MACHTIGING

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan;
de gemachtigde(n):

(milieu-adviesbureau Middelkamp)

met betrekking tot;

- tot het instellen van bezwaar, beroep, verzoeken, bedenkingen, zienswijzen op basis van, danwel ingevolge of met betrekking tot en de uitvoering voortvloeiend uit; de Wet milieubeheer, Wabo, Wet Natuurbescherming, Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob), Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Bro, Flora- en Faunawet, Wet dwangsom en Beroep, Woningwet, Besluit proceskosten Bestuursrecht, bestemmingsplannen en dergelijke;

ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsplan "parapluplanherziening wonen" Almelo.
(gemeente Almelo) en om in dat kader alle mogelijke bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aan te wenden, niets uitgezonderd. Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voor deze;

naam	adres	Plaats	Datum	Handtekening
------	-------	--------	-------	--------------

<u>[Handwritten Name]</u>	<u>[Handwritten Address]</u>	<u>[Handwritten Place]</u>	<u>06-01-20</u>	<u>[Handwritten Signature]</u>
---------------------------	------------------------------	----------------------------	-----------------	--------------------------------

<u>[Handwritten Name]</u>	<u>[Handwritten Address]</u>	<u>[Handwritten Place]</u>	<u>06-01-20</u>	<u>[Handwritten Signature]</u>
---------------------------	------------------------------	----------------------------	-----------------	--------------------------------

_____	_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------	-------

MACHTIGING

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan;
de gemachtigde(n):

(milieu-adviesbureau Middelkamp)

met betrekking tot;

- tot het instellen van bezwaar, beroep, verzoeken, bedenkingen, zienswijzen op basis van, danwel ingevolge of met betrekking tot en de uitvoering voortvloeiend uit; de Wet milieubeheer, Wabo, Wet Natuurbescherming, Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob), Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Bro, Flora- en Faunawet, Wet dwangsom en Beroep, Woningwet, Besluit proceskosten Bestuursrecht, bestemmingsplannen en dergelijke;

ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsplan "parapluplanherziening wonen" Almelo.
(gemeente Almelo) en om in dat kader alle mogelijke bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aan te wenden, niets uitgezonderd. Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voor deze;

naam	adres	Plaats	Datum	Handtekening
<u>[Signature]</u>	<u>" 57 "</u>		<u>06-01-2020</u>	<u>[Signature]</u>

06-01-2020 Namok

47-01-2020 D G J ~~Qu~~

M A C H T I G I N G

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan;
de gemachtigde(n):

(milieu-adviesbureau Middelkamp)

met betrekking tot;

- tot het instellen van bezwaar, beroep, verzoeken, bedenkingen, zienswijzen op basis van, danwel ingevolge of met betrekking tot en de uitvoering voortvloeiend uit; de Wet milieubeheer, Wabo, Wet Natuurbescherming, Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob), Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Bro, Flora- en Faunawet, Wet dwangsom en Beroep, Woningwet, Besluit proceskosten Bestuursrecht, bestemmingsplannen en dergelijke;

ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsplan "parapluplanherziening wonen" Almelo.

(gemeente Almelo) en om in dat kader alle mogelijke bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aan te wenden, niets uitgezonderd. Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voor deze;

naam	adres	Plaats	Datum	Handtekening
------	-------	--------	-------	--------------

11	11	11	7-1-2020	P P
----	----	----	----------	-----

_____	_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------	-------

_____	_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------	-------

MACHTIGING

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren een volmacht te hebben gegeven aan;
de gemachtigde(n):

(milieu-adviesbureau Middelkamp)

met betrekking tot;

- tot het instellen van bezwaar, beroep, verzoeken, bedenkingen, zienswijzen op basis van, danwel ingevolge of met betrekking tot en de uitvoering voortvloeiend uit; de Wet milieubeheer, Wabo, Wet Natuurbescherming, Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob), Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Bro, Flora- en Faunawet, Wet dwangsom en Beroep, Woningwet, Besluit proceskosten Bestuursrecht, bestemmingsplannen en dergelijke;

ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsplan "parapluplanherziening wonen" Almelo.

(gemeente Almelo) en om in dat kader alle mogelijke bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aan te wenden, niets uitgezonderd. Ondergetekende verleent de gemachtigde(n) tevens het recht zich te laten vervangen.

Handtekening volmachtgever(s):

Voor deze;

naam

adres

Plaats

Datum

Handtekening

05-01-2020



07-01-2020



MILIEU-ADVIESBUREAU MIDDELKAMP
INFO@MIDDELKAMP-MILIEU.NL
Rondhulstraat 12 7602 HM ALMELO
Telefoon 0655397477

Hoogachtend,

ONTVANGEN - 2 JAN 2020

Gemeente Almelo
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Onderwerp: pro forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'

Datum: 31 december 2019

Geachte heer, mevrouw,

Ik dien hierbij een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen', met nummer NL.IMRO.0141.00075-BP21.

Deze zienswijze dient met name om de daarvoor geldende termijn veilig te stellen. De aan de zienswijze ten grondslag liggende motivering zal ik u zo spoedig mogelijk toekomen. Ik verzoek u mij daartoe een nadere termijn te geven. Mijn correspondentieadres is [adres] te Almelo.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' or 'L' shape with a horizontal line extending to the right.

Gemeente Almeda
f.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC Almeda

ONTVANGEN - 2 JAN 2020

ONTVANGEN - 2 JAN 2020

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief
31 december 2019

Uw kenmerk
Niet aanwezig

Ons kenmerk
DCS - 1965509

Datum
2 januari 2020

Bijlage(n)

Doorkiesnummer

Behandeld door
Team Centrale Registratie
en Leefomgeving

Onderwerp
Zienswijze (pro forma) Parapluherziening Wonen ;

Geachte heer \

Hierbij bevestig ik de ontvangst van uw brief d.d. 31 december 2019. Deze brief is ontvangen op 2 januari 2020 en geregistreerd onder nummer DCS - 1965509.

Met vriendelijke groet,

Centrale Registratie en Leefomgeving

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk UIT - 2091264	Datum 3 januari 2020
Bijlage(n)	Doorkiesnummer 0546-54 11 11	Behandeld door	Zaaknummer DCS - 1965509
Onderwerp	Nadere termijn aanvullen gronden pro forma zienswijze		

Geachte heer of mevrouw

In uw brief "pro forma zienswijze" ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening wonen verzoekt u ons om een termijn te stellen voor het aanvullen van de gronden van uw zienswijze.

Wij stellen u hiertoe in de gelegenheid tot en met 17 januari 2020. Uw gronden dienen uiterlijk op die datum door ons te zijn ontvangen.

Daarnaast melden we u dat de ontvankelijkheid van de ingediende pro forma zienswijze op dit moment nog in onderzoek is.

Hoogachtend,

Gemeente Almelo
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Onderwerp: Aanvullende gronden zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' /
Zaaknummer DSC - 1965509

Datum: 17 januari 2020

Geachte mevrouw

Ik heb met dagtekening 31 december 2019 een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening wonen', met nummer NL.IMRO.0141.00075-BP21. Middels deze brief vul ik mijn pro-forma zienswijze aan met aanvullende gronden. Onder punt 1 ga ik in op de feiten en omstandigheden. Onder punt twee ga ik in op de besluitvorming van de betrokken ambtenaar en het motiveringsbeginsel. Tot slot verzoek ik u om het adres 'R' alsnog op te nemen in de reeds gepubliceerde bijlage bij het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'.

1. Feiten en omstandigheden

Wij wonen aan de en verhuren gedeelten van de woning (onder andere) via Airbnb sinds september 2018. Dit kan voor één nacht zijn, maar ook voor een langere periode. Wij hebben medio oktober 2018 contact met de gemeente gezocht om uitsluitel te krijgen over de regelgeving die hiervoor geldt binnen de gemeente Almelo. Op 26 november 2018 hebben wij van uw collega een e-mail ontvangen met daarin de mededeling dat er geen specifieke regelgeving van toepassing is op constructies zoals Airbnb, maar dat wel het voorbereidingsbesluit 'wonen in bestemmingsplannen' is vastgesteld.

Voorts hebben wij op 2 augustus een brief van de heer . ontvangen, met kenmerk UIT – 1988800, inzake Kamerverhuur of woningsplitsing. In deze brief wordt er de mogelijkheid geboden om bestaande woningsplitsingen op te laten nemen in een nieuw bestemmingsplan. De gestelde voorwaarde hiervoor is dat de kamerverhuur c.q. woningsplitsing is begonnen vóór 21 november 2018. Hiertoe dienen woningeigenaren aan de gemeente aan te geven om welk(e) adres(sen) het gaat en om hoeveel kamers.

In het kader van dit voorbereidingsbesluit heb ik telefonisch contact gehad met u. Ik heb u onze situatie in mijn mail van 15 september 2019 beschreven en gevraagd om aan te geven of het voorbereidingsbesluit op ons van toepassing is. U heeft aangegeven dat u geen rekening heeft gehouden met tijdelijke kamerverhuur bij het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Indien dit bestemmingsplan van toepassing zou zijn op onze situatie, heb ik u verzocht om de kamerverhuur en woningsplitsing op te nemen in het bestemmingsplan van de woning. Ik heb met u afgesproken dat indien nodig, wij aanvullend het bovenstaande zullen toelichten en de benodigde gegevens zullen verstrekken.

Vervolgens heeft de heer [naam] op 30 september 2019 ons verzocht om contracten op te sturen. In reactie hierop hebben wij op 14 oktober 2019 per e-mail aangegeven dat wij die niet kunnen overleggen, omdat deze vóór 21 november 2018 niet opgesteld zijn. Wel hebben wij een overzicht verstrekt met de reserveringen van 7 oktober 2016 tot en met 28 februari 2019 waaruit blijkt dat wij kamers verhuren en aangegeven indien er nog vragen zijn, wij die zullen beantwoorden.

Vervolgens hebben wij op dinsdag 26 november 2019 via een e-mail een reactie gekregen waarin vermeld stond dat onze gegevens ontvangen en beoordeeld zijn. In deze e-mail stond alleen een verwijzing naar het bestemmingsplan, zonder nadere toelichting. Wij komen tot de conclusie dat ons adres, [naam] niet in de bijlage als uitzonderingssituatie bij het bestemmingsplan is opgenomen. Hier ziet mijn zienswijze dan ook op.

2. Motiveringsbeginsel

Op grond van het motiveringsbeginsel moet een overheidsbesluit of andere rechtshandeling altijd een heldere motivering hebben. Er moet zijn onderbouwd waarom deze handeling wordt verricht en (tot op zekere hoogte) waarom niet anders wordt gehandeld. De feiten moeten worden uiteengezet en de keuze moet begrijpelijk zijn.

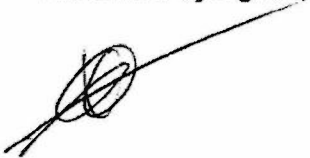
Door de beoordeling van onze situatie niet nader te motiveren, wordt naar onze mening het motiveringsbeginsel geschonden.

3. Zienswijze

Ik verzoek u om het adres [naam] alsnog op te nemen in de reeds gepubliceerde bijlage bij het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen. Naar mijn mening hebben wij voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake is van kamerbewoning c.q. woningsplitsing. Indien u van mening bent dat dit niet het geval is, verzoek ik uw besluit deugdelijk te motiveren. Als u aanvullend informatie of gegevens nodig heeft, zullen wij eveneens bereid zijn om deze te verstrekken. Graag zouden wij een reactietermijn op uw besluit willen krijgen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'S' or 'L' shape followed by a horizontal line.