Gemeente Almelo

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**

Aan fractie Middelkamp
t.a.v. de heer Middelkamp

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
14 september 2026		D/26/961284	17 november 2026
Bijlage(n)	**Doorkiesnummer**	**Behandeld door**	**Zaaknummer**
	0546-541111		Z/26/276330

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke (vervolg)vragen fractie Middelkamp over leegstaand pand Winkelsteeg 4 te Almelo

Geachte heer Middelkamp,

Op 14 september 2026 heeft u namens fractie Middelkamp schriftelijke (vervolg)vragen aan het college gesteld over het leegstaande pand, gelegen aan de Winkelsteeg 4a, 4b, 4c en 4d te Almelo. Met deze brief beantwoordt het college deze vragen.

1. *Is het college bekend voor hoeveel geld de bouw van de vier kleine woningen gerealiseerd kan worden volgens eigenaar en volgens u.*
Nee.

2. *Als het bibob onderzoek indirect de bouw van de 4 woningen tegenhoudt. Is dan niet het bibob onderzoek zelve het probleem die de woningbouw tegenhoudt? Als iedereen geen aanvraag voor een bibob indient, (waarbij de omgevingsdienst en de brandweer de bouw akkoord vindt) worden er nooit meer woningen gebouwd. Die cirkelredenering mag toch niet zo blijven doorgaan. Hoe ziet u dat? En hoe ziet u dat in het kader van het algemeen belang?*
In dit geval achten wij, vanwege het eerdere gebruik van de woningen als drugspand en de explosie in 2024, het noodzakelijk om een Bibob-onderzoek uit te voeren. Het Bibob-onderzoek dient het zwaarwegende algemene belang dat de gemeente niet ongewild criminele activiteiten faciliteert. Het ingevulde Bibob-vragenformulier en de gevraagde gegevens zijn echter niet aangeleverd door de initiatiefnemer, waardoor het onderzoek niet kan worden uitgevoerd en de omgevingsvergunningprocedure niet verder kan.

3. *Voldoet dit pand op dit moment nog aan de minimale onderhouds-, gezondheids- en veiligheidseisen etcetera voor bestaande bouw zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL)? Zo ja, op basis van welke recente bouwkundige inspectie is dat dan vastgesteld? En hoe luidt die inspectie dan precies. Wilt u dit inspectierapport in afschrift naar ons toezenden?*

Nee, het pand voldoet in de huidige toestand niet aan de eisen voor bestaande bouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

4. Er staan bouwhekken om het pand. Wie is eigenaar van de hekken? Is daar een omgevingsvergunning of een andere vergunning voor verleend dat die hekken daar mogen staan? Wie is eigenaar van de grond waar de bouwhekken op staan? Als dat de gemeente is, waarom haalt u die hekken dan niet weg?
De bouwhekken en de grond waar deze op staan zijn eigendom van de gemeente. Hiervoor is geen omgevingsvergunning of andere vergunning verleend. Wij hebben de hekken geplaatst om onbevoegde betreding van het terrein en het buiten gebruik gestelde pand te voorkomen. Zolang het risico op insluiping, vandalisme en gevaarlijke situaties bestaat en geen minder ingrijpende, effectieve oplossing beschikbaar is, laten wij de hekken staan.

5. U geeft aan dat de bouwhekken blijven staan 'om insluiping te voorkomen'. Nu gebleken is dat de eigenaar de patstelling zelf veroorzaakt door niet mee te werken aan de Bibob-procedure, worden de huur- en onderhoudskosten van deze gemeentelijke bouwhekken momenteel volledig verhaald op de eigenaar?
Nee. Er worden geen kosten gemaakt.

6. Zo nee, waarom draait de Almelose belastingbetaler op voor de kosten van deze hekken die de onwil van een private eigenaar faciliteren?
Zie antwoord op vraag 5.

7. De Leegstandswet, Bbl en de gemeentelijke verordeningen bieden instrumenten om langdurige, moedwillige leegstand die de leefbaarheid aantast aan te pakken. Heeft het college overwogen om een bestuurlijke boete leefbaarheid op te leggen aan deze eigenaar wegens het doelbewust laten verloederen van de leefomgeving? Zo nee, waarom niet?
Wij hebben geen algemene bevoegdheid om een "bestuurlijke boete leefbaarheid" op te leggen uitsluitend wegens langdurige leegstand of onvoldoende onderhoud. De instrumenten van de Leegstandwet zijn gebonden aan wettelijke voorwaarden. Leegstand of aantasting van de leefbaarheid is op zichzelf geen boetegrondslag. Ook het Bbl biedt geen algemene boetegrondslag voor verloedering. Handhaving is wel mogelijk bij concrete overtredingen, bijvoorbeeld van de minimumeisen voor bestaande bouw of de specifieke zorgplicht.

8. Is het college het met onze fractie en de omwonenden eens dat de huidige visuele staat van het pand en de bouwhekken in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (een exces)? Welke mogelijkheden ziet het college om de excessenregeling uit het Omgevingsplan in te zetten om de eigenaar te dwingen de buitenzijde op te knappen?
Wij begrijpen dat omwonenden het pand en de hekken als ontsierend kunnen ervaren. De hekken dienen echter de veiligheid en kunnen niet zonder meer aan de eigenaar worden tegengeworpen als onderdeel van een welstandsexces. De hekken en het pand moeten afzonderlijk worden beoordeeld. Niet iedere slechte onderhoudsstaat is een welstandsexces. Het uiterlijk van het bouwwerk moet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Het Omgevingsplan gemeente Almelo bevat hiervoor een regeling voor repressief welstandstoezicht.

9. De bomaanslag vond plaats begin 2024; we zijn inmiddels ruim tweeënhalf jaar verder en er is nul progressie. Als de eigenaar de komende maanden blijft weigeren het Bibob-formulier in te vullen, welk uiterst middel (zoals bijvoorbeeld; onteigening onder de Omgevingswet in het belang van de volkshuisvesting) heeft het college dan achter de hand om deze 'rotte kies' in de binnenstad via die band definitief te saneren?
Onteigening is geen algemeen instrument voor het herstel van leegstaande of verwaarloosde panden. De Omgevingswet stelt strikte voorwaarden: onteigening moet het belang van de ontwikkeling, het gebruik of het beheer van de fysieke leefomgeving dienen, noodzakelijk en urgent zijn en een specifieke planologische of programmatische grondslag hebben. Ook is een voldoende concreet publiek belang vereist en moet eerst serieus worden geprobeerd de eigendom minnelijk te verkrijgen.

Onvoldoende voortgang met het bouwplan of het ontbreken van Bibob-gegevens rechtvaardigt geen onteigening.

10. Heeft u elders in de gemeente als eens de excessenregeling gebruikt? Zo nee, waarom niet? voldoet het gebouw aan de evidentiecriterium? (is het wel of geen verwaarloosd gebouw)
Hoewel wij bekend zijn met de excessenregeling, zijn wij niet bekend met gevallen waarin er op grond van deze regeling een handhavingsbesluit is genomen.

11. Welk concreet perspectief en welke termijn kan het college de omwonenden schetsen waarbinnen deze ontsierende en leefbaarheid-aantastende situatie in onze gemeente definitief wordt opgelost? Ps verwijzen naar het antwoord op de eerdere gestelde vraag 4 in 30 juli 2026 gaat niet op gelet op het bovenstaande.
Zoals u weet, ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de eigenaar.

12. De informatievoorziening richting omwonenden wordt als zeer onvoldoende ervaren. Kan dat ook beter, frequenter en meer onderbouwd, anders dan de repeterende e-mails van de wijkregisseur van: "er is geen nieuws"?
Wij herkennen ons niet in dit beeld. Sinds de sluiting zijn verschillende bewonersavonden georganiseerd met de wijkregisseur en de behandelend juridisch medewerker. Omwonenden zijn geïnformeerd over de situatie, de gemeentelijke mogelijkheden en de stand van zaken en konden vragen stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra R.T.A. Korteland