

Raadsfractie PVA
t.a.v. de heer H. de Olde
Postbus 5100
7600 GC 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**

Uw brief 1 oktober 2019	Uw kenmerk bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres	Ons kenmerk UIT - 1990146	Datum 5 november 2019
Bijlage(n)	Doorkiesnummer 0546-54 11 11	Behandeld door E.R. Jasper	Zaaknummer DCS - 1966475
Onderwerp Beantwoording raadsvragen PVA			

Geachte heer De Olde,

Bij brief van 1 oktober jl. heeft u ons vragen gesteld over het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres. Met deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. Wat is het precieze doel van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Rosarium?

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien om een actueel planologisch toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen, voor zowel het bouwen op en het gebruik van de gronden. Dit is een verplichting op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De aanleidingen hiervoor zijn de verouderde regels van het huidige bestemmingsplan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving, beleidsuitgangspunten en nieuwe inzichten.

De bestemmingsplannen voor de wijken Haghoek, Rosarium en Westeres waren verouderd en zijn daarom geactualiseerd. Er zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan meegenomen en eventuele ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben, naast een aantal andere aanpassingen, aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De raad heeft op 1 oktober 2019 het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres gewijzigd vastgesteld. Voor de precieze wijzigingen verwijzen wij u naar het raadsbesluit.

2. Is de vaststelling alleen bedoeld om de arbeidsmigranten aan de Vriezebrug aan te pakken?

Nee, zie hiervoor de beantwoording bij vraag 1.

3. *Is het zo dat het voorliggende plan helaas alleen nieuwe huisjesmelkers aanpakt en de bestaande huisjesmelkers buiten schot blijft?*

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat de activiteit 'wonen' in bestemmingsplannen bij diverse gemeenten onbedoeld zo is bestemd dat het voeren van meerdere huishoudens mogelijk is binnen één woning. Dit geldt ook voor de gemeente Almelo. Om deze ongewenste ontwikkeling tegen te gaan heeft de raad op 20 november 2018 een voorbereidingsbesluit genomen. Op dit moment wordt voor het gehele grondgebied van Almelo geïnventariseerd in welke gevallen er sprake is van een overgangssituatie voor meerdere huishoudens in één woning. Deze worden verwerkt in het bestemmingsplan 'parapluherziening Wonen' en wordt op korte termijn in procedure gebracht. Diverse gevallen komen dus in aanmerking voor overgangsrecht, waardoor het bestaande gebruik kan worden voortgezet.

In het door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' is expliciet per woning maximaal één huishouden toegestaan. Dit is in lijn met het voorbereidingsbesluit.

4. *Bent u op de hoogte dat ook gewone burgers, die hun (te grote huis) deels willen verhuren via Air B&B of aan hun familieleden en goede kennissen, we noemen dat deilverhuur, wij ernstige schade kunnen toebrengen omdat die deilverhuur verboden wordt gemaakt?*

Een huishouden is als volgt omschreven: *'Een groep van één of meer personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid'*.

Het bij recht huisvesten van meerdere huishoudens in één woning vinden wij een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling en willen wij voorkomen. Dit geldt ook voor deilverhuur, aangezien hierbij ook sprake is van meerdere huishoudens in één woning.

Wij zijn bezig met het opstellen van algemene ruimtelijke beleidsregels voor de situaties dat het toestaan van meerdere huishoudens in één woning geen ruimtelijke belemmeringen met zich meebrengen. In de beleidsregels worden criteria opgenomen wanneer wij medewerking verlenen aan woningsplitsing of kamergewijze verhuur en deze gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo. Als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan kan medewerking worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor een Bed & Breakfast hebben wij reeds op 24 maart 2015 de beleidsregel *'Beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015)'* vastgesteld. Hierin is bepaald dat het moet gaan om een recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hierdoor is bij een Bed & Breakfast geen sprake van wonen of het hebben van een huishouden.

5. *Kan dit niet leiden tot een nog grotere woningnood en hogere woonlasten en problemen voor starters op de woningmarkt?*

Nee, met de beleidsregels kan naar verwachting voldoende adequaat op de marktvraag worden ingespeeld. De beleidsregels voor kamergewijze verhuur en woningsplitsing zullen vóór 2020 door het college worden vastgesteld. Daarnaast is er in onze woningbouwprogrammering en woonbeleid voldoende aandacht voor goede huisvesting van alle doelgroepen, zo ook voor de starters op de woningmarkt.

6. *Zorgen wij er niet voor dat huizenprijzen verder stijgen doordat het aanbod aan woonmogelijkheden sterk wordt beknot?*

Nee, er is geen sprake van een sterke beperking van het aantal woonmogelijkheden. In Almelo wordt niet op grote schaal gebruik gemaakt van het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning. Dit blijkt uit de huidige inventarisatie van kamerbewoning en/of woningsplitsing voor het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen'. Wel blijkt dat er in dit soort situaties vaak sprake is van onveilige en slechte woonomstandigheden. Juist om die reden is ervoor gekozen om deze woonvorm te reguleren.

7. *Is dit niet een te grote inbreuk op het eigendomsrecht van huiseigenaren?*

Nee, het is nooit de bedoeling geweest om bij recht meerdere huishoudens in één woning te huisvesten. Dit hebben wij ook altijd als zodanig gecommuniceerd. De door jurisprudentie ontstane omissie wordt met dit bestemmingsplan hersteld.

8. *Bent u het met ons eens dat dit plan veel negatieve bijkomende effecten kan veroorzaken die met name gewone huiseigenaren benadelen?*

Nee, zie hiervoor de beantwoording bij vraag 6.

9. *Welke gevolgen gaat dit hebben voor toekomstige bewoners van zowel de bestaande zorgcentra als het nieuw te vestigen zorgcentrum in het voormalige complex van Klokkenbelt? Gezien de bewoners ook woonruimte binnen eerdergenoemde complexen moeten huren.*

Voor zorgcentra zullen geen veranderingen optreden, aangezien deze specifiek als zorginstellingen zijn bestemd. Dit geldt ook voor de Klokkenbelt. Deze is in het plangebied van het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' gelegen en is hierin bestemd als Gemengd-3. Binnen deze bestemming is een zorginstelling (verlenen van intensieve zorg), en zorgwonen (een zelfstandige woning voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op een overwegende mate van zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt) mogelijk.

10. *Zal dit plan niet veel te veel negatieve bijkomende effecten veroorzaken die met name de gewone huiseigenaren benadelen?*

Zie hiervoor de beantwoording bij vraag 6.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris,

de burgemeester,