

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres'

Inleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien door deze te actualiseren. Het gaat hierbij veelal om gehele stadsdelen. In voorliggend geval wordt het bestemmingsplan herzien voor de woonwijken Haghoek, Rosarium en Westeres. In het kader van de actualisering worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, maar wordt afgestemd op de feitelijke situatie vastgelegd en wordt waar mogelijk voorzien van een flexibele bestemming.

Het voorontwerpbestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres heeft van 24 mei t/m 4 juli 2017 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn drie inspraakreacties ingediend en zijn verwoord in de bij het bestemmingsplan behorende inspraakreactienota. Deze hebben allen geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium en Westeres' heeft van woensdag 18 juli t/m 28 augustus 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze worden hieronder weergegeven.

Appellant

1. Gezamenlijke zienswijze ondertekend door 22 omwonenden en 3 instellingen uit de directe omgeving (Sluiskade NZ en Ootmarsumsestraat), vertegenwoordigd door P. Honnef, Ootmarsumsestraat 71 te Almelo. Deze zienswijze is ontvangen op 28 augustus 2018;
2. Dhr. M.H. Middelkamp, Rondhuisstraat 12 te Almelo. De zienswijze is ontvangen op 28 augustus 2018 en is later aangevuld op 10 september en vervolgens op 17 september 2018.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en worden hieronder van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze

Appellant 1

1. De zienswijze heeft hoofdzakelijk betrekking op de panden aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Het huidige bestemmingsplan is in 2007 vastgesteld, waarbij de bestemming is gewijzigd van woondoeleinden (WDA) naar Gemengde Doeleinden (GDA). Deze bestemming heeft ervoor gezorgd dat er geen sprake meer is van de functie wonen. Sinds 2013 hebben drie/vier instellingen/bedrijven zich zowel op de begane grond en de verdiepingen gehuisvest. Hierdoor ontstond er een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte. De achteromgang van de Ootmarsumsestraat 67, 69 en 71 werd regelmatig geblokkeerd door auto's. In het bestemmingsplan staat echter vermeld dat alle functies, behorende bij GDA zich op de begane grond moeten begeven en niet daarboven.

Gemeentelijke reactie

De percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Haghoek, Rosarium' (onherroepelijk per 3 april 2007) en zijn voorzien van de bestemming Gemengde Doeleinden (GDA). Zie hiervoor onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan en de doeleindenomschrijving op de volgende pagina. Binnen de gemengde bestemming zijn diverse activiteiten toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening, kantoren en wonen (voor zover aanwezig ten zijde van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan). De bovengelegen verdiepingen mogen alleen voor bewoning worden gebruikt. Er is geen omgevingsvergunning verleend om de bovengelegen percelen te kunnen gebruiken voor andere activiteiten als wonen.

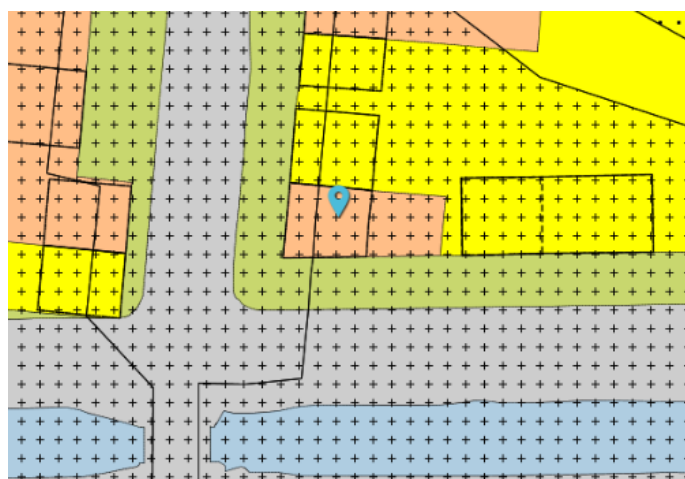
De op de plankaart voor "Gemengde doeleinden A (GDA)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Detailhandel;
 - b. dienstverlenende bedrijven;
 - c. kantoren;
 - d. wonen, met dien verstande dat wonen is toegestaan voorzover deze woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is;
 - e. cafetaria, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "cafetaria toegestaan";
 - f. atelier, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "atelier toegestaan";
 - g. supermarkt, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "supermarkt toegestaan";
- met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen;
 - met dien verstande dat wonen is toegestaan voorzover deze woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is;
 - met dien verstande dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
 - met dien verstande dat de onder b. genoemde dienstverlenende bedrijven en de onder c. genoemde kantoren, voorkomen in Bijlage I van de bij deze voorschriften behorende staat van bedrijfsactiviteiten A.

Figuur 1 Doeleindenomschrijving bestemming GDA (geldend bestemmingsplan Haghoek Rosarium)



Figuur 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan



Figuur 3 Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Bij een herziening van het bestemmingsplan dienen bestaande rechten en plichten te worden gehonoreerd, voor zover er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' is de bestemming 'Gemengde Doeleinden 2' opgenomen voor de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Hierbinnen is het volgende mogelijk:

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, waaronder een niet-zelfstandig kantoor;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, verhardingen en groenvoorzieningen.

Figuur 3 Doeleindenomschrijving GDA 2 ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres'

Zoals uit bovenstaande blijkt zijn de activiteiten, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium' uit 2007, slechts beperkt overgenomen. De toegestane hoofdactiviteiten beperken zich alleen tot wonen en dienstverlening.

Op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium' op 18 januari 2006 was in beide panden 1 woning aanwezig. In artikel 1 van dit bestemmingsplan is woning als volgt geformuleerd:

"een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden".

Gelet op de definitie van woning in het bestemmingsplan, mag hierin één huishouden zijn gevestigd. Dit is in het onderhavige bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' overgenomen.

De mogelijkheid om een winkel te starten behoort niet meer tot de mogelijkheden, aangezien wij een actief beleid hebben om concentratie van detailhandel na te streven en solitaire vestigingen zoveel mogelijk tegen te gaan. Dit geldt niet voor dienstverlenende bedrijven (waaronder kantoren), waardoor deze activiteit opnieuw positief is bestemd.

2. Geluidsoverlast: In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat ongewenste ontwikkelingen voorkomen dienen te worden. De panden aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65 zijn in gebruik als logies voor immigranten. Dit is niet in overeenstemming met de bestemming. Deze panden zijn gebouwd voor bewoning en niet voor het onderbrengen van groepen mensen. Door de groepen arbeidsmigranten is er sprake van (ernstige) geluidsoverlast. Er is sprake van zeer luide muziek tot diep in de avond en veel alcoholgebruik. Buren kunnen 's avonds niet meer rustig in de tuin zitten. Meldingen bij de politie leiden niet tot een structurele gewenste situatie. Geluidsoverlast wordt eveneens ervaren door het af- en aanrijden door toename van parkeerdruckte op de parkeerplaats door de arbeidsmigranten. Er staan soms wekenlang werkbussen met aanhangwagens geparkeerd.

Gemeentelijke reactie

Het gebruik van het pand voor huisvesting voor arbeidsmigranten is op basis van het geldende en het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan, aangezien deze activiteit zich niet verenigt met de activiteit Wonen en ongewenst is. Huisvesting van arbeidsmigranten is een vorm logies en kamerverhuur, omdat niet gesproken kan worden van een enige vorm van continuïteit in de samenstelling. Het is vergelijkbaar met een hotel/motel. De samenstelling wisselt steeds. Gegeven de korte verblijfsduur en de wisselende en "anonieme" samenstelling van de gebruikers van de panden vinden wij het ongereguleerd huisvesten van deze doelgroep in een reguliere woonwijk geen optie en nemen de mogelijkheid voor huisvesting van arbeidsmigranten niet op binnen dit bestemmingsplan. Wij zijn bezig met het opstellen van beleidsregels over dit onderwerp, maar hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

Appellant heeft inmiddels een verzoek om handhaving ingediend tegen deze met het bestemmingsplan strijdige situatie. In het verlengde hiervan hebben wij aangegeven dat wij het verzoek honoreren door handhavend op te gaan treden. Wij zullen niet meewerken aan het toestaan van arbeidsmigranten op deze locatie. Inmiddels is het handhavingstraject opgestart om de huisvesting van arbeidsmigranten te stoppen.

De ervaren geluidsoverlast is een gevolg van de strijdige situatie door de huisvesting van arbeidsmigranten. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan eveneens huisvesting van arbeidsmigranten niet toestaat, hoeft het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast te worden.

3. Aanblik: Het deel van de Ootmarsumsestraat valt onder beschermd stadsgezicht. In de huidige situatie worden schotelantennes met kabels langs de voorgevel en ontsierende wasrekken geplaatst op de balkons aan de voorzijde. Omdat er feitelijk geen sprake is van bewoning, wordt onder andere aluminiumfolie voor de ramen geplakt of soms tafelkleden. Het aanzien wordt ook ontsiert door grote vuilcontainers die op de hoek van parkeerplaats staan en blijven daar soms dagen tot een week staan. Hiervoor is de milieupolitie als eens ingeschakeld.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor de reactie onder 2.

4. Veiligheid: Bewoners maken zich ernstig zorgen over de brandveiligheid. Is deze gegarandeerd? Bij een concentratie van veel mensen op alle verdiepingen is het niet uit te sluiten dat er brand kan ontstaan en deze eventueel over kan slaan naar genoemde panden aan de Ootmarsumsestraat 67 en 69. De eigenaar is door appellanten al meerdere malen hierover benaderd. Hij zou er iets aan doen, maar hiervan is tot op heden niets van gebleken. Ook is de communicatie lastig, zij spreken geen Nederlands en nauwelijks Engels.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor de reactie onder 2.

5. Appellant verzoekt om de panden terug te bestemmen naar de oorspronkelijke bestemming, zoals die van de Sluiskade Noordzijde 88, 90 en 104. Deze functie is beter passend in de context van dit historische stadsdeel van Almelo. Ook worden hiermee ongewenste ontwikkelingen voorkomen.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor de reactie onder 1. en 2.

Appellant 2

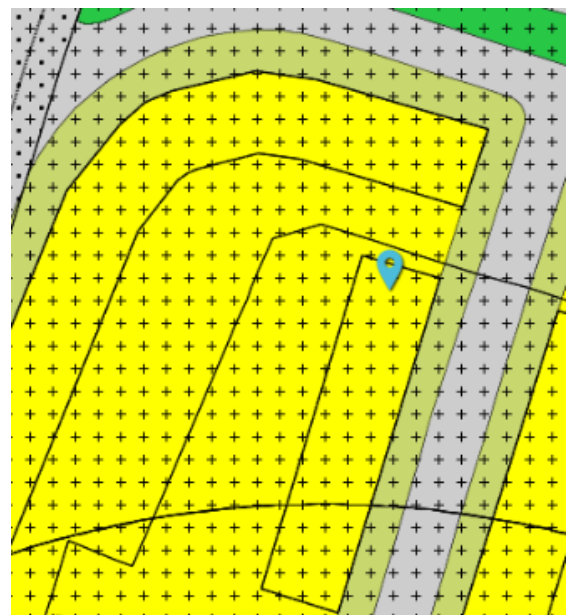
1. Het bestemmingsplan geeft geen juiste weergave van de feitelijke situatie. Appellant geeft aan een kantoor te hebben aan de Rondhuisstraat 12. Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien van de aanduiding 'kantoor toegestaan'.

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium' is het perceel Rondhuisstraat 12 bestemd als Wonen, maar hier is vervolgens door GS goedkeuring onthouden. Hierdoor dient te worden teruggevallen op het voorgaande bestemmingsplan uit 1950. Doordat deze dateert vóór 1965 is deze bij recht komen te vervallen. Feitelijk geldt voor dit perceel dan ook geen planologisch regime. Uitgangspunt is dan de verleende bouwvergunning en andere vergunningen en inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) en de Kamer van Koophandel (KvK). Hieruit blijkt dat appellant zelf woonachtig is op het perceel en dat kantoor wordt gehuisvest op dit adres.



Figuur 4 Geldend bestemmingsplan



Figuur 5 Ontwerpbestemmingsplan

Aangezien de hoofdactiviteit en uitstraling van het pand aan de Rondhuisstraat 12 wonen is, is deze conform bestemd. Binnen de bestemming Wonen is een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. Aangezien het huidige gebruik als kantoor niet overeenkomt met de aan huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, zoals de maximale norm van 50m² wordt in het onderhavige bestemmingsplan de functie-aanduiding 'kantoor' opgenomen voor het perceel Rondhuisstraat 12. Hierdoor is eveneens een kantoor mogelijk. Dit komt overeen met de feitelijke situatie van appellant. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd.

Appellant heeft eveneens het perceel Vrielienslaan 7 in eigendom. Tijdens de hoorzitting bestemmingsplannen op 8 juli 2019 heeft reclamant aangegeven dat hier ook een kantoor in gehuisvest is. Dit is door appellant niet eerder in de primaire zienswijze naar voren gebracht. In tegenstelling tot het perceel aan de Rondhuisstraat 12 is in het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium' voor dit perceel de bestemming WDA opgenomen. Hieraan is geen goedkeuring onthouden. Op basis van de bestemming Woondoeleinden A (WDA) is een kantoor niet toegestaan. Voor een kantoor is eveneens geen afwijking van het bestemmingsplan verleend. De laatste

omgevingsvergunning voor de Vrielinkslaan 7 was verleend in 2009 (kenmerk B08-498) en zag toe op het plaatsen van een carport aan de Vrielinkslaan 7. Hierin is op tekening aangegeven dat de woning geheel werd gebruikt als wonen (eethoek, keuken, garage, zithoek). Een uitbreiding van zelfstandige kantoren in Almelo is daarbij niet gewenst op basis van ons kantoorbeleid (terugdringen leegstand) en is eveneens niet gewenst in een woonomgeving. Om deze reden is in het onderhavige bestemmingsplan wederom de woonbestemming opgenomen. In het kader van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten is het uitoefenen van kantooractiviteiten wel toegestaan, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden zijn opgenomen onder artikel 19.5 lid b van het onderhavige bestemmingsplan.

2. De planregels zijn voor meerderlei uitlegbaar, zoals groenvoorzieningen, tuinen, groen- en speelvoorzieningen, etc. Hierdoor kan niet worden vastgesteld wanneer iets wel en niet is toegestaan.

Gemeentelijke reactie

Deze begrippen zijn voldoende eenduidig en hoeven niet nader te worden omschreven.

3. Regelmatig wordt groot materieel ingezet om grote takken van bomen ter plekke te verhakselen. Dit veroorzaakt veel lawaai en luchtvervuiling en moet verboden worden. Het ter plekke hakselen tot houtsnippers hoeft niet op locatie.

Gemeentelijke reactie

Dit is onderdeel van noodzakelijk onderhoud van het (openbaar) groen en betreft een kortstondig gebruik. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen instrumentarium.

4. Ten behoeve van lawaai en luchtvervuiling dient het gebruik van handgereedschap met verbrandingsmotoren op de bestemming verkeer en groen te worden tegengegaan in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor de reactie onder 3.

5. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2007 is door GS goedkeuring onthouden aan diverse bestemmingen. Het is niet duidelijk wat hiermee is gedaan.

Gemeentelijke reactie

Appellant bedoeld hiermee de Ootmarsumsestraat 63 en 65 en de Rondhuisstraat 12. In het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan wordt de feitelijke (legale) en wenselijke situatie vastgelegd. De percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65 zijn bestemd als Gemengd 2, waarbinnen wonen en dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan. Voor de Rondhuisstraat 12, zie de reactie onder punt 1.

6. Er is onvoldoende rekening gehouden met de luchtvervuiling door intensiever gebruik van gemotoriseerd verkeer, zoals autobussen en bromfietsen zonder katalysator. Dit geldt ook voor lawaai door sirenes van de hulpdiensten. Door de intensivering vinden meer (dodelijke) ongelukken plaats.

Gemeentelijke reactie

Bij de actualisatie van bestemmingsplannen zijn geen onderzoeken nodig, mits geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. In het onderhavige plan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het gaat om het (opnieuw) vastleggen van de feitelijke (legale) situatie. Gevolgen van intensivering van verkeer zijn algemene autonome ontwikkelingen en hebben hierdoor geen causaal planologisch verband.

7. Voor de Ootmarsumsestraat 63 en 65 en de Rondhuisstraat 12 is onvoldoende onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. Op twee van deze locaties moet de functieaanduiding 'Kantoor' weer worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor de reactie onder 1. en de gemeentelijke reactie bij appellant 1.

8. Bij Erasmus dient te worden opgenomen dat daar niet gesport kan worden op de gronden met de bestemming Tuin TA. Er wordt veel hinder ondervonden door de aanwezige verharding met daarop spelende kinderen.

Gemeentelijke reactie

Het pand van Erasmus is gelegen aan de Sluiskade Noordzijde en is zowel in het geldende en het ontwerpbestemmingsplan grotendeels voorzien van een maatschappelijke bestemming, waarbinnen onderwijs (en alle daaraan verwante activiteiten) is toegestaan. De omliggende tuinbestemming is opgenomen uit

stedenbouwkundig oogpunt, opdat er geen hoofdbebouwing mogelijk is tot aan de perceelgrens. Het gebruik van de gronden met de bestemming Tuin voor sport- en spel bij het onderwijsgebouw is mogelijk, omdat het onderdeel uitmaakt van het erf van Erasmus. Dit is conform de voorheen geldende planologische situatie.

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreffen de volgende wijzigingen:

- Toevoeging begrip 'huishouden' aan artikel 1;
- Aanpassing van het woord 'wonen' naar 'woningen' bij de doeleindenomschrijving van de diverse woonbestemmingen;
- Toevoeging van de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' op de verbeelding voor het perceel Rondhuisstraat 12. Hierdoor kan op dit perceel een kantoor worden gehuisvest.

Naast deze aanpassingen worden ambtshalve nog een aantal aanpassingen doorgevoerd. Zie hiervoor het raadsbesluit met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres'.