

## Verslag hoorzitting bestemmingsplannen

### Bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres'

Maandag 8 juli 2019 van 18.30-19.30 uur op het stadhuis van Almelo.

#### Aanwezigen

##### Raadsleden

- Mevr. I. ten Seldam, voorzitter;
  - Mevr. P. Pol;
  - Mevr. J. Buikema;
- Met kennisgeving afwezig:
- o Dhr. A. de Vries;
  - o Dhr. M. Hubers;
  - o Dhr. B. Hümmels;
  - o Mevr. Q. Munich;

##### Indieners zienswijzen

- De heer en mevrouw Honnef, Ootmarsumesestraat 71;
- De heer Kloosterhof, Sluiskade NZ 102;
- De heer Dirven, Sluiskade NZ 100;
- De heer Middelkamp, Rondhuisstraat 12;

##### Toehoorder

- De heer Huisman, eigenaar Ootmarsumsestraat 63-65;

##### Gemeente Almelo

- Dhr. E. Jasper, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, notulist;

#### Samenvatting hoorzitting

De voorzitter opent de hoorzitting en stelt de aanwezigen aan elkaar voor. De voorzitter benadrukt dat tijdens deze hoorzitting de gelegenheid wordt geboden om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijze. De raadsleden zullen dit betrekken bij de latere besluitvorming.

Mevrouw Honnef heeft een toelichting voorbereid in een notitie. Deze overhandigd zij aan alle aanwezigen en wordt toegevoegd aan dit verslag. Pol vraagt of de bestemming Wonen moet worden aangepast. Dirven antwoordt hierop door te verwijzen naar de uitspraak van de rechtbank; het bestemmingsplan moet worden aangepast door aanpassing van de begripsbepalingen 'Wonen', 'Woning' en 'Huishouding'. Hierdoor kan per woning maximaal één huishouden worden gehuisvest.

Jasper geeft hierop aan dat de bestemming 'Wonen' in alle bestemmingsplannen van de gemeente Almelo wordt aangepast, met het uitgangspunt dat binnen elke woning één huishouden is toegestaan. Hiervoor wordt het paraplubestemmingsplan 'Wonen' voorbereid. Vooruitlopend hierop heeft de raad op 20 november 2018 het voorbereidingsbesluit 'Wonen' genomen, waardoor ongewenste situaties worden voorkomen. Dit geldt ook voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres. Naar verwachting zal de raad het bestemmingsplan eind september 2019 aangeboden om deze gewijzigd vast te stellen.

Middelkamp geeft aan Huisman te vertegenwoordigen. Pol geeft aan dat Huisman geen zienswijze heeft ingediend en dat deze hoorzitting alleen voor indieners van zienswijzen is bedoeld.

Middelkamp geeft aan zelf ook een zienswijze te hebben ingediend en dat de Ootmarsumsestraat 63-65 hier onderdeel van is.

Middelkamp geeft aan sinds 2003 eigenaar te zijn van twee percelen in het plangebied, namelijk Rondhuisstraat 12 en Vrielinkslaan 7. Op basis van het bestemmingsplan uit 1950 is de uitoefening van kantoor mogelijk. Een deel van het pand aan de Rondhuisstraat 12 wordt voor bewoning verhuurd aan derden. In 2008 heeft Middelkamp een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Haghoek Rosarium, hierdoor is kantoor toegestaan. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid eraf gehaald. Voor meerdere percelen zijn onjuiste bestemmingen opgenomen, zoals de afspraken die zijn gemaakt tbv hoogovervliegende ballen van Erasmus.

Er is onvoldoende gecommuniceerd naar de omgeving, zoals het niet publiceren in het huis-aan-huis blad. Ook zijn de juridische gevolgen van het bestemmingsplan niet inzichtelijk gemaakt. Dit geldt ook voor het genomen voorbereidingsbesluit tbv Wonen. Hierdoor kunnen immers geen meerdere gezinnen meer in een groot huis wonen, zoals op een verdieping. Dit leidt tot planschade en zal ongeveer 40.000 euro per woning bedragen. Zoals het ontwerpbestemmingsplan nu vorm is gegeven is prima, omdat op deze wijze huisvesting van meerdere huishoudens wel mogelijk is. Om deze reden is door Huisman geen zienswijze ingediend. Middelkamp geeft aan hierover een artikel te willen schrijven, zodat iedereen hiervan op de hoogte is.

Ten Seldam geeft aan dat meerdere huishoudens in één woning de nodige overlast kan veroorzaken. Middelkamp geeft hierop aan dat dit niet uitmaakt, het mag nu immers.

Middelkamp geeft verder aan dat het bestemmingsplan moet toezien op een beperking van luchtvervuiling voor gemotoriseerd verkeer zonder katalysator, zoals brommers en bussen. Ten Seldam geeft aan dat het bestemmingsplan hier geen bepalingen over kan opnemen en dit meer als suggestie aan de gemeente is om hierop toe te zien.

Middelkamp geeft aan dat er sprake is van nieuwe feiten en omstandigheden omdat het voorbereidingsbesluit is genomen, nadat de zienswijzen zijn ingediend. Het geldende bestemmingsplan uit 2006 maakt bewoning door meerdere huishoudens mogelijk en is onder meer gebruikt als investering in vastgoed (verdienmodel en pensioen) door diverse eigenaren van panden in het plangebied. Zo kunnen zelfs 10 huishoudens worden gehuisvest in één woning. Dit is mogelijk aan de hoge kant. Middelkamp komt met een voorstel: breng het aantal huishoudens per woning terug tot 2 per woning (met aparte huisnummers) en stel hiervoor regels op om mogelijke overlast tot de omgeving te voorkomen, zoals parkeren, etc.

Middelkamp is van mening dat de voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan (nav het voorbereidingsbesluit) dusdanig groot zijn, dat het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage moet worden gelegd.

#### **Tot slot**

De voorzitter sluit de hoorzitting om 19.30 uur. Naar verwachting zal de gemeenteraad medio eind september 2019 een besluit nemen op de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan. De zienswijzen worden voorzien van een gemeentelijke reactie in een zienswijzenreactienota. Deze zal openbaar zijn nadat het college hierover heeft besloten, dit zal naar verwachting eind september 2019 zijn.