

Naam: E.R. Jasper  
Datum: 1 oktober 2019  
Team/teamonderdeel: ADV  
Telefoonnummer: 541153

## Voorstel aan de raad

Onderwerp	<b>Vaststellen bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres</b>
Hoofdpogave	<b>Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>
Portefeuillehouder	<b>J.M. van Rees</b>

## Samenvatting raadsvoorstel

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien om een actueel planologisch toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor de wijken Haghoek, Rosarium en Westeres wordt daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres', kenmerk INT-1968284;
2. Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' (planid:NL.IMRO.0141.00012-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:  
**Regels**
  - Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:
    - 1.41 huishouden: Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
    - 1.51 mobiel verkooppunt: detailhandel en/of horeca vanuit een verplaatsbare wagen of kraam gedurende één of enkele dagen per week op een vergunde en daarvoor aangewezen plaats;
  - Toevoeging Artikel 3.1 lid d (Bedrijf-1): mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
  - Aanpassen artikel 5.1 lid e (Centrum): vervangen 'wonen' door 'woningen';
  - Aanpassen artikel 6.1 lid c (Gemengd-1): vervangen 'wonen' door 'woningen';
  - Toevoeging artikel 6.1 lid g (Gemengd-1); detailhandel met maximaal 400m2 bruto-vloeroppervlakte ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m2)';
  - Toevoeging artikel 6.1 lid h (Gemengd-1): mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
  - Toevoeging artikel 6.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
  - Aanpassen artikel 7.1 lid b (Gemengd-2): vervangen 'wonen' door 'woningen';
  - Toevoeging artikel 7.1 lid c (Gemengd-2): kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan'
  - Toevoeging artikel 7.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
  - Aanpassen artikel 8.1 lid b (Gemengd 3): vervangen 'wonen' door 'woningen';
  - Toevoeging artikel 8.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
  - Aanpassen artikel 12.1 lid d (Maatschappelijk 2): vervangen 'wonen' door 'woningen'

- Aanpassen artikel 19.1 lid a (Wonen): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Aanpassing artikel 19.2.2. lid a (Wonen): verwijderen van het woord 'aangebouwd';
- Verplaatsen artikel 19.2.2 lid b (Wonen) naar artikel 19.4.1 lid a sub 2 (Wonen): en *toestaan dat een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt;*
- Aanpassen artikel 21.1 lid a (Wonen – Gestapeld wonen): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Aanpassing artikel 32 lid 1 a (Parkeren en laden/lossen): toevoegen van de zinsnede 'en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018';
- en de overige artikel te hernoemen;

### Verbeelding

- Toevoeging van tweemaal de functieaanduiding 'mobiel verkooppunt':
    - o nabij de huidige supermarkt aan de zijde van de Elsboerlaan;
    - o nabij het tankstation aan zijde van de Elsboerlaan;
  - Toevoeging van de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' op het perceel Rondhuisstraat 12;
  - Toevoeging van de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' op de percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65;
  - Toevoeging functieaanduiding 'detailhandel' op het perceel Vriezenveenseweg 74, 74a en 76 met een maatvoeringsvlak 'maximaal 400m<sup>2</sup> bvo';
3. Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00012-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (19-07-2018);
  4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
  5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

### Inleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn de verouderde regels van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving, beleidsuitgangspunten en nieuwe inzichten. Onderhavig bestemmingsplan is een actualisatie van diverse bestemmingsplannen binnen de wijken Haghoek, Rosarium en de Westeres. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in meegenomen en eventuele ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend.

### Beoogd effect

Een actueel bestemmingsplan voor alle gronden in de wijken Haghoek, Rosarium en Westeres.

### Argumenten voor

#### 1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

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.

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat:

#### 1. Zienswijze van de direct omwonenden van 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). Sinds 2013 hebben meerdere instellingen/bedrijven zich zowel op de begane grond en de verdiepingen gehuisvest aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Hierdoor ontstond er een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte en overlast naar de omgeving. Er wordt niet voldaan aan de eis dat alle functies (behalve wonen) zich op de begane grond moeten begeven. Het pand wordt eveneens gebruikt als logies voor arbeidsmigranten. Dit is niet in overeenstemming met de bestemming. Hierdoor is er sprake van (ernstige) geluidsoverlast door stemgeluiden, harde muziek en het gebruik van auto's. Er wordt ook



overlast ervaren door de toename van het parkeren. Er zijn schotelantennes geplaatst, ontsierende wasrekken aan de voorzijde op de balkons en ramen worden soms afgeplakt met aluminiumfolie of tafelkleden. Men laat vuilniscontainers niet op de juiste plekken staan. De omwonenden hebben zorgen over de brandveiligheid. Dit is niet passend bij deze panden die onderdeel uitmaken van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Omwonenden vragen om de panden terug te bestemmen naar de oorspronkelijke bestemming en hierop te handhaven.

*Gemeentelijke reactie (kort samengevat):*

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). Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en wonen (voor zover aanwezig ten tijde van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in 2006) toegestaan. De bovengelegen verdiepingen mogen alleen voor bewoning worden gebruikt. Er is geen omgevingsvergunning verleend om de bovengelegen verdiepingen te kunnen gebruiken voor andere activiteiten dan wonen. Dit is dan ook strijdig met het bestemmingsplan.

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. Zoals aangegeven was wonen beperkt toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium'. Op het moment van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium' op 18 januari 2006 was in beide panden 1 woning aanwezig, dat wil zeggen dat één huishouden is toegestaan. In het onderhavige bestemmingsplan is hierbij aangesloten door te beperken dat per woning één huishouden is toegestaan. De toegestane hoofdactiviteiten voor deze percelen beperken zich tot wonen (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep) en dienstverlening. De mogelijkheid om een winkel te starten behoort niet meer tot de mogelijkheden. Dit is een gevolg van ons beleid 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.

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 van 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.

De direct omwonenden hebben inmiddels een verzoek om handhaving ingediend tegen deze met het bestemmingsplan strijdige situatie. In het verlangde 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 (geluids-)overlast is een gevolg van de strijdige situatie door de huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor de volledige gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Haghoek, Rosarium Westeres'.

## 2. Zienswijze van dhr. M. Middelkamp

Appellant geeft aan een kantoor te huisvesten aan de Rondhuisstraat 12. In het onderhavige bestemmingsplan is dit perceel bestemd als 'Wonen', waardoor een kantoor niet mogelijk is. Het kantoor voldoet eveneens niet aan de criteria voor een 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit'. Verder wordt aangegeven dat het inzetten van groot materieel voor groenonderhoud, zoals het verhaspelen van grote takken van bomen en dergelijke, niet op locatie mag. Dit veroorzaakt veel lawaai en luchtvervuiling. Daarbij is in het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met

de toename van gemotoriseerd verkeer, zoals autobussen en bromfietsen. Ook wordt gesteld dat er meer lawaai is door sirenes van hulpdiensten.

***Gemeentelijke reactie (kort samengevat):***

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. 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 50m<sup>2</sup> 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 is op dit punt gewijzigd.

Het groenonderhoud betreft een kortstondig gebruik. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen instrumentarium. 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.

***1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen***

Alle indieners van de zienswijzen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 8 juli 2019. Het verslag is als bijlage opgenomen. Tijdens deze bijeenkomst was ook de eigenaar van de Ootmarsumsestraat 63-65 aanwezig. Hij gaf aan dat het huisvesten van meerdere huishoudens in een woning nu wel mogelijk is op basis van het bestemmingsplan en dat een beperking hiervan tot één huishouden leidt tot aanzienlijke schade (inkomstenderving). Dit zou leiden tot aanzienlijke planschade. In reactie hierop geven wij aan dat op basis van het huidige bestemmingsplan het huisvesten van meerdere huishoudens eveneens niet is toegestaan, waardoor er geen sprake zal zijn van planschade.

***2.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd***

Door het actualiseren van het bestemmingsplan worden de verouderde planologische mogelijkheden (bouwen en gebruik) op perceelniveau aangepast aan de huidige beleidsuitgangspunten.

***2.2 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen***

Aan de ontvangen zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen, zoals hiervoor omschreven.

***2.3 Er worden (ambtshalve) aan aantal aanpassingen gedaan:***

- Aansluiten bij de huidige jurisprudentie voor Wonen, door het begrip 'huishouden' toe te voegen, alsmede het woord 'wonen' aan te passen naar 'woningen'. Hiermee wordt voorkomen dat meerdere huishoudens zijn toegestaan in een woning. Dit is eveneens in lijn met het voorbereidingsbesluit voor wonen, zoals door de raad vastgesteld op 20 november 2018.
- Aan de Vriezenveenseweg is nabij zowel het tankstation alsook de supermarkt een mobiel verkooppunt (kraam) aanwezig. Deze twee locaties worden alsnog voorzien van de aanduiding 'mobiel verkooppunt';
- Aan de Vriezenveenseweg 74, 74a en 76 is op basis van het geldende bestemmingsplan een supermarkt tot maximaal 400m<sup>2</sup> mogelijk. Gezien de feitelijke situatie en de verworven rechten wordt dit perceel conform het geldende bestemmingsplan wederom voorzien in deze mogelijkheid voor detailhandel met maximaal 400m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte door een maatvoeringsvlak op de percelen;
- Aan het toestaan van een maximale bouwhoogte van 5 meter bij een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dienen ruimtelijke voorwaarden te worden verbonden. Hierop worden de regels aangepast.



- het college heeft na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op 11 december 2018 de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo' vastgesteld. Deze wordt verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

### ***3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.***

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### ***4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.***

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

### ***5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.***

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

## **Kanttekeningen**

### ***2.1 Aan de zienswijzen wordt niet geheel tegemoet gekomen***

Omdat niet geheel aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten. Naar verwachting zal de eigenaar van de Ootmarsumestraat 63 en 65 beroep indienen bij de Raad van State met betrekking tot de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn van mening dat dit niet zal leiden tot een vernietiging van het bestemmingsplan, maar zal wel leiden tot een vertraging in de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

### ***2.2. De Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de PAS***

Er is landelijke opschudding over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor fysieke projecten. Dit heeft echter geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan (actualisatie), aangezien deze geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt.

### ***2.3 Planschade***

Tegen elke planologisch besluit kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gevraagd. Dat geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan. Een aanvraag moet echter wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan, zoals het normaal maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid. Gezien de tijd tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van passieve risicoaanvaarding. Hierdoor is de kans op het moeten honoreren van een planschadeverzoek minimaal.

## **Alternatieven**

Het bestemmingsplan niet vaststellen. In het kader van de lopende handhavingprocedure met betrekking tot de Ootmarsumsestraat 63 en 65 is er belang bij een nieuw planologisch toetsingskader.

## **Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht**

De kosten worden gedekt uit het afdelingsbudget van de adviespoule.

## **Vervolg**

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend en/of deze is gericht tegen de wijzigingen.

## **Bijlagen**

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres', kenmerk: INT-1968284;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres', kenmerk: INT-1969057;
- Verslag raadshoorzitting 8 juli 2019, kenmerk: INT-1968316;

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
F.W. van Ardenne

**de burgemeester,**  
A.J. Gerritsen

---

---

## De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres', kenmerk INT-1968284;
2. Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' (planid:NL.IMRO.0141.00012-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

### Regels

- Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:
  - 1.41 huishouden: Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
  - 1.51 mobiel verkooppunt: detailhandel en/of horeca vanuit een verplaatsbare wagen of kraam gedurende één of enkele dagen per week op een vergunde en daarvoor aangewezen plaats;
- Toevoeging Artikel 3.1 lid d (Bedrijf-1): mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
- Aanpassen artikel 5.1 lid e (Centrum): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Aanpassen artikel 6.1 lid c (Gemengd-1): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Toevoeging artikel 6.1 lid g (Gemengd-1): detailhandel met maximaal 400m2 bruto-vloeroppervlakte ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m2)';
- Toevoeging artikel 6.1 lid h (Gemengd-1): mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
- Toevoeging artikel 6.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
- Aanpassen artikel 7.1 lid b (Gemengd-2): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Toevoeging artikel 7.1 lid c (Gemengd-2): kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan'
- Toevoeging artikel 7.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
- Aanpassen artikel 8.1 lid b (Gemengd 3): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Toevoeging artikel 8.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
- Aanpassen artikel 12.1 lid d (Maatschappelijk 2): vervangen 'wonen' door 'woningen'
- Aanpassen artikel 19.1 lid a (Wonen): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Aanpassing artikel 19.2.2. lid a (Wonen): verwijderen van het woord 'aangebouwd';
- Verplaatsen artikel 19.2.2 lid b (Wonen) naar artikel 19.4.1 lid a sub 2 (Wonen): en toestaan dat een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt;
- Aanpassen artikel 21.1 lid a (Wonen – Gestapeld wonen): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Aanpassing artikel 32 lid 1 a (Parkeren en laden/lossen): toevoegen van de zinsnede 'en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018';
- en de overige artikel te henummeren;

### Verbeelding

- Toevoeging van tweemaal de functieaanduiding 'mobiel verkooppunt':
    - o nabij de huidige supermarkt aan de zijde van de Elsboerlaan;
    - o nabij het tankstation aan zijde van de Elsboerlaan;
  - Toevoeging van de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' op het perceel Rondhuisstraat 12;
  - Toevoeging van de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' op de percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65;
  - Toevoeging functieaanduiding 'detailhandel' op het perceel Vriezenveenseweg 74, 74a en 76 met een maatvoeringsvlak 'maximaal 400m2 bvo';
3. Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00012-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de


geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (19-07-2018);

4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan

---

**Gedaan in de openbare vergadering van 1 oktober 2019,**

de griffier,



**drs. C.M. Steenbergen**

de burgemeester,



**A.J. Gerritsen**



## 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 XXXX te Almelo. Deze zienswijze is ontvangen op 28 augustus 2018;
2. Dhr. XXX 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.

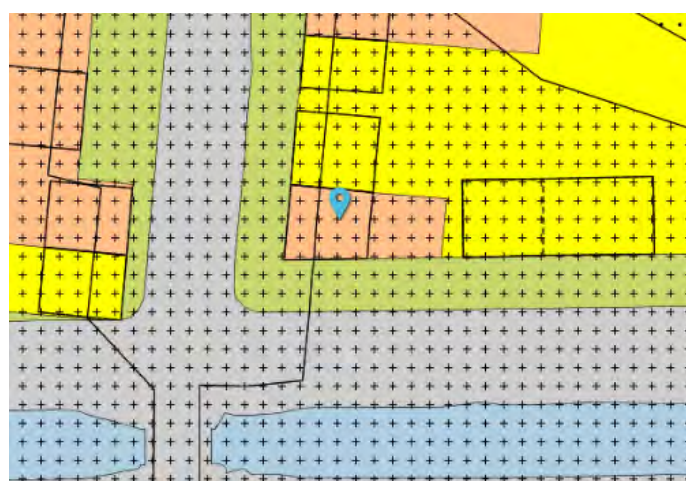
De op de plankaart voor "Gemengde doeleinden A (GDA)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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 parkeerdruk 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 50m<sup>2</sup> 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'.