

Toelichting Inhoudsopgave

[Hoofdstuk 1 Inleiding](#)

[Hoofdstuk 2 Juridisch bestuurlijke aspecten](#)

[Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid](#)

[Hoofdstuk 4 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze](#)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Almelo vigeren een groot aantal bestemmingsplannen. De strekking van de bestemmingsplanmethodiek is om gebruik van een woning door meer dan één huishouden niet mogelijk te maken.

Uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201600954/1/A1, 201202349/1/A1) is gebleken dat de bestemmingsplannen onbedoeld ruimte lieten voor functiewijziging zoals kamergewijze verhuur en woningsplitsing. Huisvesting van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere toetsing of plafond is een ongewenste ontwikkeling en kan het leefgenot als ook de leefomgeving aantasten. De gemeenteraad heeft om die reden op 20 november 2018 een voorbereidingbesluit genomen om verdere uitbreiding van dergelijke ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Vanuit het oogpunt van een eenduidig juridische regeling, die rechtsgelijk en voor het gehele gemeentelijke grondgebied geldt, is nu onderhavige Parapluherziening wonen opgesteld. Het is een zogenoemd parapluplan, dat de geldende bestemmingsplannen op onderdelen aanvult of vervangt.

In dit paraplubestemmingsplan wordt het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing juridisch planologisch verankerd. Met uitzondering van de bestaande adressen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, waar kamerbewoning door middel van een aanduiding is geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen voor oppervlaktematen waaraan nieuw te realiseren woningen dienen te voldoen om een goede woon- en leefkwaliteit én meer woningen in het hogere segment te garanderen. Laatstgenoemde regels lopen alvast vooruit op de in voorbereiding zijnde beleidsregels voor kamerbewoning, inwoning, logies, woningsplitsing en herbesteden niet voor bewoning bestemde gebouwen. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen ook de beleidsregels worden vastgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Parapluherziening wonen" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels;
2. verbeelding;
3. bijlage 1 bij de regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten weergegeven. In bijlage 1 bij de regels zijn adressen opgenomen waar kamerbewoning door middel van een aanduiding is toegestaan.

1.3 Ligging van het plangebied

Om te komen tot één uniforme regeling binnen de gemeente Almelo is ervoor gekozen om de Parapluherziening wonen voor het gehele gemeentelijke grondgebied te laten gelden.

1.4 Huidige planologische situatie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een vervangende/aanvullende regeling ten aanzien van kamerbewoning en woningsplitsing voor alle bestemmingsplannen die zijn vastgesteld tot het moment van inwerkingtreden van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem.

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Paraplukherziening wonen bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels (met bijlage) en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

2.2 Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die in de regels worden gebruikt.

Het begrip woning is gewijzigd zodat duidelijk wordt dat expliciet is beoogd maximaal één huishouden te huisvesten.

Het begrip huishouden ontbreekt en is toegevoegd. Daarin wordt benadrukt dat indien er sprake is van meer dan één persoon er in een vast duurzaam verband wordt gewoond, aansluiting hiervoor is gezocht bij de uitspraak van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2017:3017.

Het begrip kamerbewoning is ook toegevoegd. Het gaat hier om een onzelfstandige wooneenheid, dus met gemeenschappelijk gebruik van een aantal voorzieningen. Verder dient degene die gebruik maakt van de kamerbewoning een inwoner van de gemeente te zijn. Kamerbewoning moet niet worden verward met het begrip inwoning. Deze laatste vorm van bewoning is binnen het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk en zal ook als zodanig blijven bestaan.

Artikel 2 Reikwijdte

Dit artikel regelt welke onderdelen van de nu geldende bestemmingsplannen worden aangevuld / vervangen en daarnaast dat alle overige regels uit de nu geldende plannen van kracht blijven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bestemmingsomschrijving

Dit artikel regelt welke bestemming geldt op de aangewezen gronden. Kamerbewoning is middels een functieaanduiding geregeld. Bij de bouwregels is een nadere bepaling opgenomen ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen. Tot slot wordt binnen dit artikel geregeld dat woningsplitsing en/of kamerverhuur in nieuwe situaties niet is toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is in bestemmingsplannen wettelijk verplicht en regelt dat niet ten onrechte bouwrechten kunnen worden verworven door gronden opnieuw mee te rekenen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

Dit artikel regelt ten aanzien van gebouwen en van gebruik dat bestaande gebouwen of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

Artikel 6 Slotregel

In Artikel 6 wordt kenbaar gemaakt dat de regels in dit bestemmingsplan worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Paraplukherziening wonen'.

Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

Het is met oog op de geplande ontwikkeling van onderliggend bestemmingsplan niet nodig om een grondexploitatie vast te stellen. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat een grondexploitatie dient te worden opgesteld voor gronden met een door algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Dit is in onderliggend bestemmingsplan niet het geval en een grondexploitatie is daarom niet nodig. Deze parapluperziening bevat geen uitvoeringsaspecten. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden anders dan de begrote kosten voor de planvorming. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.

Hoofdstuk 4 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

Vooroverleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit 'wonen in bestemmingsplannen'(NL.IMR.0141.2001809-VB01) genomen. Daarmee verklaart zij dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Om bestaande rechten te respecteren hebben in augustus 2019 alle pandeigenaren binnen de gemeente Almelo een brief ontvangen met de vraag of er op de peildatum kamerbewoning plaatsvindt en/of woningen zijn gesplitst. Eigenaren konden gebruik maken van de mogelijkheid te reageren tot 16 september 2019 om dit op te laten nemen in het bestemmingsplan, mits dit ook paste binnen het vigerende bestemmingsplan dat gold op 20 november 2018. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. In bijlage 1 bij de regels zijn de adressen opgenomen die dit gebruik op de peildatum hebben aangetoond en waarbij dit conform het vigerende bestemmingsplan was.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken Waterschappen en diensten van Rijk en Provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Dit plan bevat geen uitvoeringsaspecten en maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Met deze parapluperziening zijn geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding. Om die reden heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het rijk, de provincie en het waterschap.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluperziening Wonen' heeft vanaf t/mter inzage gelegen