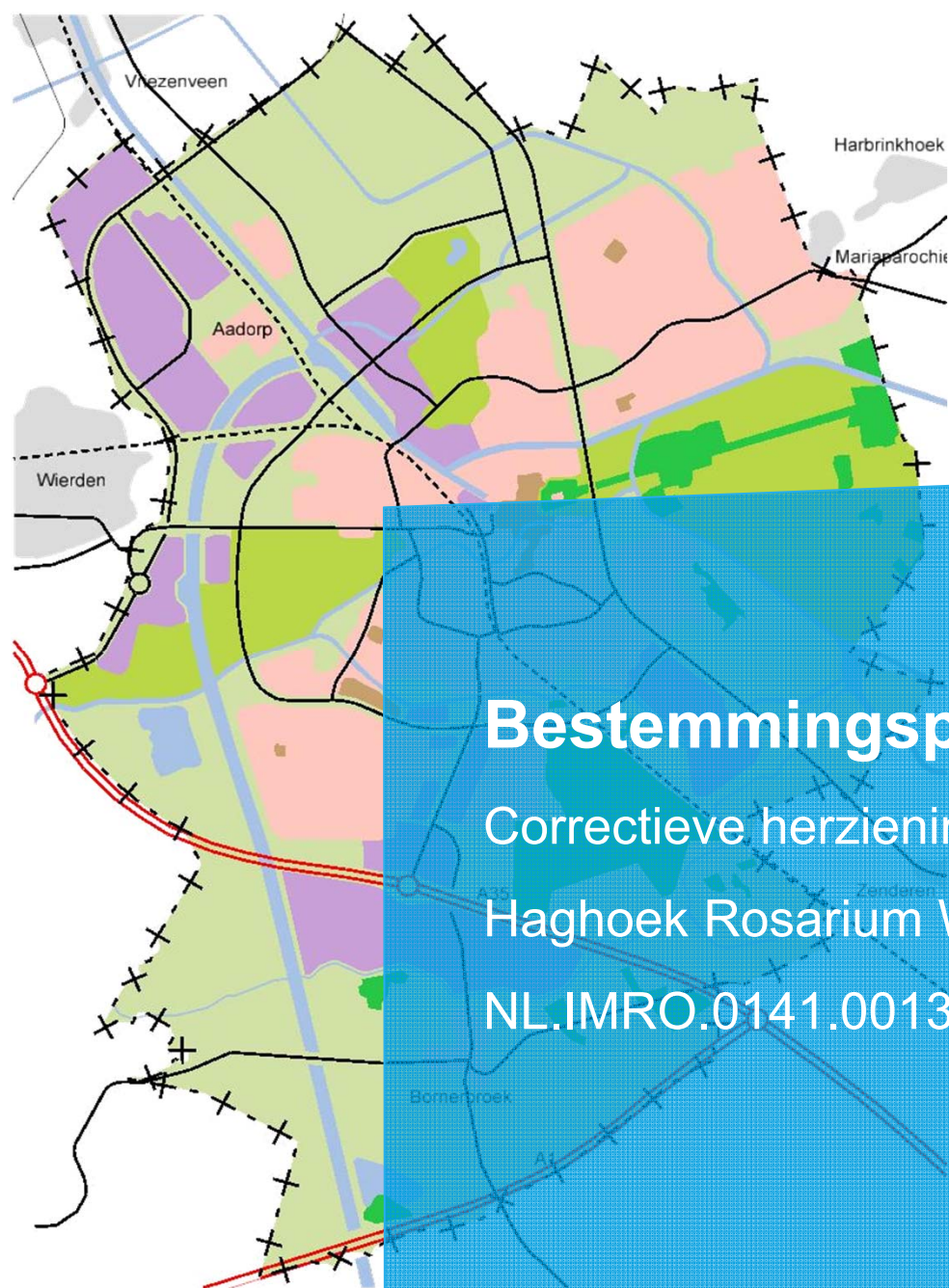




Bestemmingsplan

Correctieve herziening

Haghoek Rosarium Westeres

NL.IMRO.0141.00136

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten</u>	<u>19</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten</u>	<u>20</u>
<u>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>24</u>
<u>Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en procedure</u>	<u>25</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021 (201908374/1/R3) met betrekking tot het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' (planid:NL.IMRO.0141.00012-BP31) dient voor twee percelen een nieuw besluit te worden genomen.

Het gaat om het perceel aan de Vrielinkslaan 7 en het achterste deel van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Voor deze percelen is onderhavige correctieve herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' (planid:NL.IMRO.0141.00136-BP31) is geheel opgesteld conform het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' (planid:NL.IMRO.0141.00012-BP31).

1.2 Ligging van het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een correctieve herziening van het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres en ziet allen toe op het perceel aan de Vrielinkslaan 7 en het achterste deel van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Deze percelen liggen binnen de wijken Haghoek, Rosarium en de Westeres en zijn gelegen ten noorden van het centrum van Almelo.

1.3 Huidige planologische situatie

- Tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres', door de raad vastgesteld op 1 oktober 2019;

1.4 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
- Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten
- Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en de huidige bestemmingsplannen die nu gelden. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 2 worden de (algemene) uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid als ook water, flora&fauna, archeologie en cultuurhistorie besproken. In hoofdstuk 5 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 6 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 7 geeft de wijze van en resultaten omtrent het vooroverleg en de inspraak.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres" (planid: NL.IMRO.0141.00136-BP31) bestaat uit de volgende stukken:

regels;

- verbeelding;
- regels;
- toelichting.

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 en onderzoeken weergegeven.

Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten die ten grondslag aan het bestemmingsplan liggen, aan de orde.

Tegen het door de raad op 1 oktober 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' is beroep aangetekend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft op 14 april 2021 uitspraak gedaan. Zie hiervoor uitspraak (201908374/1/R3). Het beroep is gegrond verklaard en de Afdeling heeft het bestemmingsplan voor twee percelen (deels) vernietigd. Voor het overige is het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' wel onherroepelijk van kracht geworden.

De uitspraak heeft betrekking op de volgende twee percelen:

1. *Vrielinkslaan 7*

In het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' is het hoofdgebouw op dit perceel bestemd als Wonen, waardoor hier geen zelfstandig kantoor kan worden uitgeoefend.

Tijdens de zitting heeft de eigenaar alsnog voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake was van een zelfstandig kantoor onder het voorgaande planologische regime, waardoor de bestemming hierop aangepast dient te worden.

2. *Achtererf van de percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65*

Het gaat hierbij om een stuk grond van 10x10 meter, waaraan de bestemming 'Gemengd-2', zonder bouwvlak, is toegekend, waardoor hier geen hoofdgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Op basis van het voorgaande planologische regime konden wel hoofdgebouwen worden gerealiseerd. De motivatie om geen bouwvlak op te nemen dient aangescherpt te worden.

De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit te nemen voor deze twee percelen.

Hiervoor is het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' opgesteld.

2.1 Vrielinkslaan 7

Door de eigenaar van het pand aan de Vrielinkslaan 7 is tijdens de zitting bij de Afdeling voldoende aannemelijk gemaakt dat vóór het van kracht worden van het voorgaande bestemmingsplan 'Noord-Haghoek/Rosarium' op 3 april 2007 in gebruik was als kantoor en dat deze ononderbroken is voortgezet. Zie hiervoor ook de overwegingen in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 14 april 2021 (201908374/1/R3). Om deze reden wordt het perceel alsnog van de planologische mogelijkheid voorzien om het pand als kantoor te kunnen gebruiken door binnen de bestemming Wonen de functieaanduiding 'kantoor' toe te kennen aan het perceel. Hierdoor kan het gehele bestaande pand aan de Vrielinkslaan 7 als zelfstandig kantoor worden gebruikt.

2.2 Achterste deel percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65

Het gaat om het achterste deel van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Het perceel heeft de afmetingen van ongeveer 10 x 10 meter, zie de luchtfoto hieronder.



In het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres', door de raad vastgesteld op 1 oktober 2019, is voor dit deel geen bouwvlak opgenomen. De Afdeling heeft, naar aanleiding van het ingestelde beroep door de eigenaren, geoordeeld dat onvoldoende is gemotiveerd waarom geen bouwvlak is opgenomen voor dit deel van het perceel.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium' (door de raad vastgesteld in 2007) zijn de percelen Ootmarsumsestraat 63-65 voorzien van de bestemming 'Gemengde Doeleinden A' en zijn deze voorzien van een bouwvlak. Op het achtererf van het perceel, naast de Sluiskade Noordzijde 88, is geen bouwvlak opgenomen. Aan de percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65 is deels goedkeuring onthouden door GS voor het deel wat buiten het bouwvlak ligt, zie hiervoor de volgende afbeelding.



GOEDKEURING ONTHOUDEN G.S. / PLANDEEL VERNIETIGD

Vanwege de onthouding van goedkeuring door GS dient voor het gearceerde deel van de plankaart van het bestemmingsplan 'Noord Haghoek Rosarium' te worden teruggevallen op het daarvoor gelende bestemmingsplan uit 1950, 'Uitbreidingsplan Noord 1950'. Doordat deze dateert van vóór 1965 is deze bij recht komen te vervallen per 1 juli 2013. Vanaf deze datum geldt voor dit deel van het perceel dan ook geen planologisch regime.

Ruimtelijke opzet

De oorspronkelijke opzet van kent (statige) grondgebonden woningen aan de oude invalsweg; villa's, herenhuisen en 2^e-kappers. In dit geval een deel van de stad waarbij de esthetische en ruimtelijke kwaliteit van een hoger niveau is dan gemiddeld; dat blijkt uit het feit dat extra waarde toekenning door de status van beschermd stads-dorpsgezicht. Dat er (tijdelijk) een andere functie dan wonen in de bebouwing zit / heeft gezeten, heeft geen invloed op de ruimtelijke structuur en opzet van de buurt.

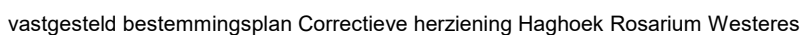
Als wordt gekeken naar de ruimtelijke opzet van het stedelijk weefsel, zijn statige grondgebonden woonhuizen met een voor- en een achtertuin aanwezig. Een grote/diepe achtertuin die ten dienste staat van de woonfunctie; een buitenruimte die zorgt voor licht en lucht. Een bouwplan in de "achtertuin" is irrealistisch; daarbij wordt er licht en lucht ontnomen voor het eigen én de naastgelegen bebouwing en tuinen. Hierdoor zal er sprake zijn van een onevenredige inbreuk op het bestaande woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen. Dit geldt ook voor de eventuele (ongewenste) extra bebouwing op het achter perceel. Sterker nog; als deze denklijn van bebouwing wordt doorgetrokken zou medewerking verlenen betekenen dat een ieder in zijn/haar achtertuin een woning / appartementencomplex zou kunnen bouwen. In dat geval wordt er een onacceptabele weg ingeslagen en is er absoluut geen sprake van goede ruimtelijke ordening in de breedste zin. Stedenbouwkundig is hoofdbebouwing op zijn zachtst gezegd niet wenselijk op dit deel. Er resteert in het geheel geen (passende) achtertuin meer, voor zowel de Ootmarsumsestraat 63 en 65, als ook voor het nieuwe hoofdgebouw.

Ten westen van perceel Sluiskade Noordzijde 88 is een voetpad gelegen en is in eigendom van de bewoners van de Ootmarsumsestraat 67 en dient als achterom, zodat dit perceel ook via de achterzijde bereikbaar is. Hierdoor blijft er 17,5 meter over tussen het hoofdgebouw aan de Ootmarsumsestraat 63/65 en het voetpad. Dit deel dient als tuin en parkeergelegenheid bij de woningen aan de Ootmarsumsestraat 63/65 en is reeds deels bebouwd met bijbehorende bouwwerken (uitbouw). Zie de luchtfoto hieronder met het voetpad rood gearceerd.



Bij alle woningen in de directe omgeving is een ruime achtertuin aanwezig. Dit draagt bij aan het gewenste woon- en leefklimaat van de woonomgeving. Hierbij hoort een passende buitenruimte, zoals op onderstaande luchtfoto zichtbaar is. Alle omliggende percelen zijn voorzien van diepe achtertuinen. Indien op het onderhavige terrein van 10x10 meter een hoofdgebouw wordt gerealiseerd, is er geen sprake meer van het gewenste woon- en leefklimaat door het ontbreken van een fatsoenlijke buitenruimte, om te gebruiken als tuin. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65, alsook bij het op te richten hoofdgebouw.





Voor zover er toch nog ruimte over zou blijven, dient deze gebruikt te worden als parkeergelegenheid. Immers op basis van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' dient op eigen perceel in de benodigde parkeergelegenheid te worden voorzien. De gronden aan de zuidzijde van het perceel (kadastrale nummer 12205) zijn in eigendom van de gemeente (zie het kaartje hieronder). Deze gronden worden nu gebruikt als openbare parkeerplaats. De gemeente is niet bereid om deze gronden te verkopen om eventuele toekomstige wijzigingen van het naastgelegen kruispunt aan te kunnen brengen. Deze gronden kunnen dus niet worden gebruikt om het parkeren voor de gevraagde bebouwing op te lossen. Er is dan ook geen mogelijkheid tot het parkeren op eigen terrein.



Hoofdbebouwing op het achtererf van de Ootmarsumsestraat 63 en 65 leidt tot een negatief woonklimaat voor de percelen Ootmarsumsestraat 67 en 69. De bebouwing zal op dusdanig korte afstand komen van deze percelen, dat er een onevenredige inbreuk ontstaat op het bestaande woon- en leefklimaat op deze percelen. Dit uit zich in een onevenredige inbreuk op privacy, als ook schaduwwerking.

Zoals in onze Woonvisie 2020-2030 is opgenomen willen wij een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen. Daarbij willen wij het middenplus woonsegment aantrekken. Hierbij hoort een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waaronder een passende buitenruimte. Nieuwe hoofdbebouwing is niet passend op dit perceel draagt hier niet aan bij aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2020.

Redelijke eisen van welstand

Ook vanuit de toetsingscriteria voor de redelijke eisen van welstand ontstaat een zeer negatief beeld, aangezien deze uitgaat van grote stadse villa's. Hierbij is het behoud van de tuin met een duidelijk groen karakter een belangrijk uitgangspunt. Stedenbouwkundig dient er sprake te zijn van grote villa's met lommerrijke tuinen. Daarbij zijn de villa's volumineus in hoogte en breedte en zijn hoge panden die 'vrij' staan in een groene tuin. Van een passende tuin is op dit perceel geheel geen sprake.

Het achterste deel van de Ootmarsumsestraat 63-65 is welstandsplichtig op basis van de welstandsnota 2017 en is voorzien van het regime 'Stadse Villa's'. Kenmerkend hiervoor is dat de Stadse Villa's de grandeur van weleer van Almelo weerspiegelen. Bij nieuwbouw is respect of versterking van de huidige kwaliteit van de omgeving het uitgangspunt. Het behoud van de tuin met

een duidelijk groen karakter is een belangrijk uitgangspunt. Stedenbouwkundig dient er sprake te zijn van grote villa's met lommerrijke tuinen. Daarbij zijn de villa's volumineus in hoogte en breedte en zijn hoge panden die 'vrij' staan in een groene tuin. Van een passende tuin is op dit perceel geheel geen sprake.

Het voorste deel van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65 vallen daarbij onder het beschermd stadsgezicht en zijn ook als zodanig voorzien van deze beschermingswaarde in het bestemmingsplan. Dit sluit naadloos aan bij de criteria en omschrijving zoals opgenomen in de welstandsnota 2017, 'Stadse Villa's'. Het ontnemen van een passende tuin bij een dergelijke villa doet dan ook afbreuk aan de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht.

Stadse villa's

1.2.6 Stadse villa's

Beschrijving

Ligging
De stadse villa's staan in Almelo langs o.a. de Wierdensestraat, Ootmarsumsestraat, Bornsestraat en de Sluiskade-noordzijde.

Historie
Deze grote historische villa's met mooie tuinen representeren de grandeur van het textielimperium dat Almelo eens was. De meeste villa's dateren uit de periode tussen 1880 en 1930. De villa's werden vooral gebouwd aan de voormalige invalswegen van Almelo en langs het kanaal.

Bebouwing
Elke villa is uniek en heeft een gevarieerde, uitbundige architectuur met veel oog voor detail. De laatste jaren worden steeds meer villa's als kantoor gebruikt. De stadse villa's hebben grote groene tuinen. De laatste decennia worden de voortuinen vaak ingericht als parkeerterrein en is de groene entourage verloren gegaan. Dit geeft een verarming van de karakteristieke identiteit van de villa's en het straatbeeld. De laatst gebouwde stadse villa's zijn soberder vormgegeven. Het zijn vaak kantoren of appartementengebouwen.

Waardering, ambitie en beleidskeuzes

De stadse villa's weerspiegelen de grandeur van weleer van Almelo. Deze welvarendheid komt tot uiting in hun bijzondere architectuur. Daarom zijn deze villa's zeer authentiek en van hoge waarde voor de stad. Veel villa's hebben de status van monument. Het welstandsbeleid is gericht op handhaving en continuering van de huidige kwaliteiten. Bij nieuwbouw en verbouw is respect en/of versterking van de huidige kwaliteiten het uitgangspunt. De nieuwbouw kan in oude stijl of juist als modern contrast worden uitgevoerd, mits het de allure van de panden ondersteunt. Ook het behoud van de (voor-) tuin met een duidelijk groen karakter is een belangrijk aandachtspunt.

Welstandsniveau
BIJZONDER geldt voor:

- Bornsestraat
- Ootmarsumsestraat
- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht

Voor de overige gebieden gelden de REGULIERE welstandscriteria.
Zie bladzijde 19, deel 1.

110

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- Brede straten, meestal oude invalswegen van de stad
- Grote vrijstaande villa's met lommerrijke tuinen
- Bebouwing is georiënteerd op de weg
- Bebouwing staat haaks en evenwijdig met de straat

Bebouwing

- Elke villa is uniek
- Villa's zijn volumineus in hoogte en breedte
- Overwegend monumentale bebouwing
- Het gebouw heeft een expressieve hoofdvorm en een hoge esthetische waarde
- De (monumentale) voordeur bevindt zich aan de straatzijde
- Het zijn grote hoge panden die 'vrij' staan in een groene tuin

Materialen en detaillering

- Overwegend baksteen
- Rijk aan verfijnde details van hoogwaardige materialen
- Erfafscheidingen zijn van hoge kwaliteit



111

Zoals hiervoor is aangegeven is er is eveneens geen actuele vraag voor (hoofd)bebouwing van deze gronden. De laatste concrete vraag dateert uit 2005 en heeft niet geleid tot een aanvraag om omgevingsvergunning. De vraag uit 2005 was planologisch niet wenselijk, zoals aan aanvrager was medegedeeld.

Uit de feitelijke situatie en uit onze administratie blijkt niet dat is gebouwd buiten de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' biedt.

Op basis van de bestemming Wonen zijn op dit perceel wel bijbehorende bouwwerken mogelijk. Deze waren in het verleden ook aanwezig, zie hiervoor onderstaande foto uit 2005.

**Conclusie**

Het onbebouwde deel tussen de Ootmarsumsestraat 63-65 en de Sluiskade 88 van 10 x 10 meter komt niet in aanmerking om een hoofdgebouw te kunnen realiseren. In onderhavig bestemmingsplan is om deze reden wederom geen bouwvlak opgenomen voor dit deel van het perceel en zijn de gebruikelijke mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken opgenomen. De planologische situatie komt hiermee overeen met de feitelijke situatie.

Voor het achtererf van de percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65 heeft in het onderhavige bestemmingsplan geen wijziging in de regels of de verbeelding plaatsgevonden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' uit 2019.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader van de diverse overheden.

3.1 Rijksbeleid

Ten aanzien van het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres heeft een wijziging van het Rijksbeleid plaatsgevonden door de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

- Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

- Toetsing aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Ten aanzien van het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres' is geen relevant nieuw provinciaal beleid vastgesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres heeft een wijziging van het gemeentelijk plaatsgevoonden door de vaststelling van de Omgevingsvisie Almelo en de Woonvisie 2020-2030.

3.3.1 Omgevingsvisie Almelo 2020-2040

De omgevingsvisie Almelo is op 29 september 2020 door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld. De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet die vanaf 2022 inwerking zal treden. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Almelo. In de omgevingsvisie wordt gewerkt met overkoepelende thema's namelijk:

- We doen het samen;
- De basis onder ons bestaan;
- Blauwgroen netwerk;

- Alle (vaar-, spoor-, snel- en digitale) wegen leiden naar Almelo
- Voorrang voor de fiets, ruimte voor de auto
- Dorpen, stad en ommeland zijn ons podium en decor
- Samen gezond en verzorgd
- Wendbare woningen
- Veilig als voorwaarde

Omdat het grondgebied van de gemeente Almelo erg verschillend is, wordt in de omgevingsvisie gewerkt met vier gebieden:

- het buitengebied,
- de bedrijventerreinen,
- de wijken & dorpen, en
- de binnenstad.

Het plangebied valt in het deelgebied wijken en dorpen.

De wijken & dorpen

Prettig wonen begint natuurlijk met een passende woning. Met de kans om woonwensen te vervullen, doordat er voldoende keuze is. Daarom wil de gemeente we wijken creëren met gemengde woonmilieus, waar genoeg aanbod is voor elke doelgroep.

De gemeente is van mening dat dorpen en wijken een belangrijke functie hebben. Dorpen en wijken moeten een fijne woonomgeving bieden. Ieder dorp en wijk heeft haar eigen sfeer, eigen voorzieningen en unieke sociale samenhang.

Binnen het thema Wijken & dorpen spelen drie subthema's:

- Samen wonen en Samenleven:

Bewoners hoeven idealiter hun wijk of dorp niet uit voor hun dagelijkse boodschappen en behoeften. In elk van deze leefgemeenschappen zijn en blijven de voorzieningen zo dichtbij mogelijk. De inwoners en de ondernemers versterken elkaar hierin.

- Werken dichtbij huis:

Veel wijken zijn rustig op doordeweekse dagen, wanneer de bewoners naar hun school of werk zijn vertrokken. Daarom wil de gemeente stimuleren op het werken in of dichtbij huis. Ideaal voor zzp'ers en startups, die (nog) geen grote werkruimte nodig hebben. Of die elkaar juist graag opzoeken en een leegstaand pand in de wijk omvormen tot verzamelgebouw.

- Via klimaatbestendig naar energieneutraal:

Zoals heel Nederland maakt ook de gemeente Almelo de woningen voor 2050 aardgasvrij. Deze wijken worden gerealiseerd in samenwerking met de bewoners. Zoals het plaatsen van zonnepanelen, installeren van een warmtepomp of isoleren van vloer, muren, ramen en dak. Maar ook het vergroenen van daken en 'ontstenen' van de tuin, want elke vergroening draagt bij aan de gezamenlijke klimaatbestendigheid en biodiversiteit.

Toetsing aan de omgevingsvisie:

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de thema's en ambities die in de omgevingsvisie voor Wijken & Dorpen zijn vastgelegd. De omgevingsvisie spreekt zich verder niet uit over bebouwingsmogelijkheden op perceelsniveau.

3.3.2 Woonvisie Almelo 2020-2030

De 'Woonvisie Almelo 2020-2030' is op 23 maart 2021 vastgesteld en gaat over wonen in Almelo en de vele onderwerpen die daarmee samenhangen. Denk aan demografische ontwikkelingen, de bevolkingssamenstelling, de zorgvraag omtrent wonen, de kwaliteit van de woningvoorraad, verduurzaming, et cetera. Al deze thema's en beleidsterreinen raken en beïnvloeden elkaar. Met de woonvisie wordt ongeveer vijftien jaar vooruit gekeken. Op basis van de prognose en de historische en huidige woonsituatie in Almelo, heeft de gemeente de belangrijkste ambities op woongebied bepaald.

- Ambitie

De gemeente Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regionale functie voor Noordwest-Twente. Om dat op woongebied te realiseren, heeft de gemeente drie grote ambities geformuleerd. We streven naar een woningvoorraad die: Flexibel, Evenwichtig & gevarieerd en Toekomstbestendig & duurzaam is.

Voor elk van de ambities zijn deelambities geformuleerd, waar de komende jaren concreet aan gewerkt kan worden.

Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad

1. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.
2. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.
3. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.
4. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.
5. De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen.

Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

1. Het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht brengen, en de sociale woningbouw beter over de (omliggende) gemeente(n) verdelen.
2. De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over de (omliggende) gemeenten verdelen.

Ambitie 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

1. Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik.
2. Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken.
3. Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

- Nieuwbouw, koop en huur

Als de toekomstige, gewenste woonsituatie van huishoudens afgezet worden tegen de huidige woningvoorraad, wordt duidelijk van welke woningtypes minder nodig zijn en welke woningen er toegevoegd moeten worden. De woningvoorraad kan tot 2035 nog met ruim 1.600 woningen groeien en die groei zal vooral bestaan uit koopwoningen. In dit segment is er meer vraag naar eengezinswoningen dan naar meergezinswoningen (nietgrondgebonden/appartementen).

In de huursector is het de opgave om meergezinswoningen toe te voegen. Het is de vraag hoe wenselijk het is om dit te doen middels sloop/ nieuwbouw; waarschijnlijk kan deze groep woningzoekenden ook prima uit de voeten met een levensloopgeschikte (of levensloopgeschikt gemaakte), grondgebonden woonvorm. Per saldo neemt het sociale huursegment in omvang af.

- Toetsing aan de Woonvisie Almelo 2020-2030

Het niet opnemen van bebouwingsmogelijkheden op het achterste deel van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65 sluit aan op de uitgangspunten van de Woonvisie Almelo 2020-2030, omdat hiermee wordt bijgedragen aan een vitale en aantrekkelijke (binnen)stad en de vraag naar (grondgebonden) eengezinswoningen.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

Op grond artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dit kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, als ook voor de reeds aanwezige bewoners en bedrijven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan getoetst aan de belangen van milieu en natuur.

Voor alle milieuaspecten wordt verwezen naar het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres, aangezien niet in nieuwe ontwikkelingen worden voorzien.

Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

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

5.1 Inleiding

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

- een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
- een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
- Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied van Haghoek Rosarium Westeres omvat een gebied met woonwijken en gebieden met bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen, met bestaande bebouwing en bestaande (ruimtelijke) structuren (verkeersgebieden, groenzones, waterpartijen en dergelijke). Het ligt dan ook voor de hand om hier, ook in verband met de rechtszekerheid van de bewoners van de wijk alsmede die van overige belanghebbenden, voor een gedetailleerd, grotendeels beheersgericht bestemmingsplan te kiezen, temeer daar het nog geldende bestemmingsplan voor deze wijk ook al een gedetailleerd bestemmingsplan betrof.

5.2 Juridische systematiek

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan. In Artikel 1 Begrippen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Artikel 2 Wijze van meten geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
- wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels. Daarnaast zijn regels ten aanzien van archeologie, de bescherming van monumentale en bijzonder waardevolle bomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Een aantal elementen op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding, zoals kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers.

5.3 Beschrijving per bestemming

De gronden begrepen in het bestemmingsplan '**Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres**' zijn bestemd voor:

- Gemengd 2;
- Tuin 2;
- Wonen;
- Daarnaast ken dit bestemmingsplan een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen, te weten:
- Waarde - Archeologische verwachting middelhoog;
- Waarde - Beschermde stads- en dorpsgezichten;

5.3.1 Bestemmingsregels

Gemengd

De bestemming Gemengd staat twee of meerdere gelijkwaardige functies binnen één bestemming toe. Gemengd -2 is bestemd voor dienstverlening en wonen;

Middels aanduidingen worden soms bepaalde specifieke functies op een perceel toegestaan. Bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogte voor zowel hoofdbebouwing als voor bijbehorende bouwwerken. Voor bijbehorende bouwwerken is bovendien een maximaal aantal m² bebouwing gegeven. De hoeveelheid aan toegestane bijbehorende bebouwing is gerelateerd aan de grootte van het perceel.

Tuin -2

Deze bestemming kent in afwijking van Tuin - 1 wel bebouwingsmogelijkheden. Het betreft hier bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Er is sprake van een bijzondere situatie. Er zijn bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel zijn gebouwd. IN veel gevallen zijn deze bouwwerken met de woning mee ontworpen. De standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken is hiervoor niet toereikend. Deze regeling ziet namelijk niet toe op het toestaan van dergelijke bouwwerken voor de voorgevel en buiten het bouwvlak. Om recht te doen aan de bijzondere situatie voor deze woningen is hiervoor een aparte regeling opgenomen. De regeling (bestemming Tuin - 2) staat dergelijke bouwwerken voor de voorgevel en buiten het bouwvlak toe. Het bebouwingspercentage is gelimiteerd tot 50% van het voorerf.

Wonen

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van respectievelijk grondgebonden woningen en gestapelde woningen.

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogtes, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

De grootte van het perceel bepaald het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken. De volgende regel is van toepassing;

De gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:

- 75 m²;
- 100 m² voor percelen groter dan 500m²;
- 125 m² voor percelen groter dan 1000 m²;

Vereiste hierbij is dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd worden. Dit is ruimtelijk echter onaanvaardbaar.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Daar waar specifieke functies binnen de woonbestemming voorkomen is er een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Waarde - Archeologische verwachting

Er zijn in het gebied een aantal gebieden welke zijn aangemerkt met de waarde- archeologische verwachting. Om verstoring en vernietiging van deze waarden te voorkomen is deze dubbelbestemming opgenomen. Er zijn in de bestemming een aantal afwijkings- en uitzonderingsmogelijkheden geformuleerd. Dit maakt, behoudens uitzonderlijke gevallen, het normale gebruik van de grond mogelijk.

Waarde - Beschermd Stads en Dorpsgezicht

De binnen deze bestemming voorkomende gronden zijn naast de basisbestemming ook bestemd voor de bescherming van de aanwezige structuur en vormkenmerken en van de stedenbouwkundige verschijningsvorm in zijn historische karakteristiek.

5.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde weergegeven.

Inleidende regels / wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Anti-dubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, die betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene gebruiksregel

Voor de redactie van de gebruiksregel is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene afwijkingsregel

In dit artikel zijn een aantal voorwaarden opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de regels opgenomen maten kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van nutsbedrijven worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers bij woningen wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt, alsmede het wijzigen van gebruik van ges. Hierin zijn de procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van het stellen van nadere eisen.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in het bestemmingsplan van kracht zijn.

Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

5.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Met de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, indien sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

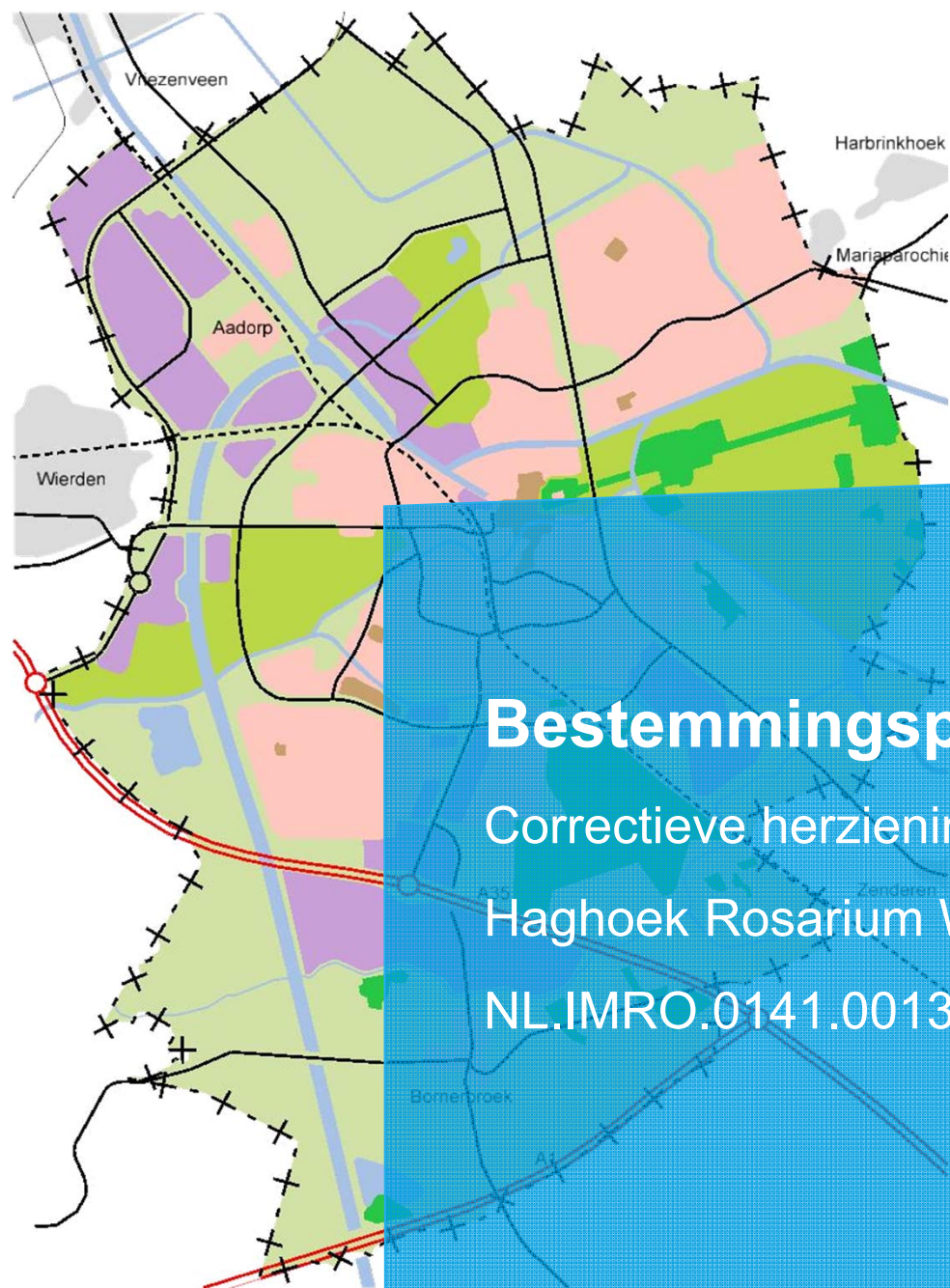
Met een derde kan een exploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld en waarin tevens bepalingen kunnen worden opgenomen ten aanzien van planschades.

Het bestemmingsplan 'Correctieve Herziening Haghoek Rosarium Westeres' is een wijziging van het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres. Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan, waarbij nagenoeg uitsluitend perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk zijn. Er ligt tevens geen concreet verzoek aan ten grondslag. Gezien het reeds bestaande planologische kader zijn er geen ontwikkelingen te verwachten van een dusdanige omvang dat daarvoor gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan moet worden opgesteld.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en procedure

Uit de uitspraak van de Afdeling blijkt dat niet de gehele ruimtelijke procedure opnieuw hoeft te worden doorlopen. Hierdoor hoeft het bestemmingsplan niet eerst als ontwerp ter inzage te worden gelegd. Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.



Bestemmingsplan

Correctieve herziening

Haghoek Rosarium Westeres

NL.IMRO.0141.00136

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 3 Gemengd - 2</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 4 Tuin - 2</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 5 Wonen</u>	<u>18</u>
<u>Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 7 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht</u>	<u>24</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 8 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 9 Algemene gebruiksregels</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 10 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 11 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>29</u>
<u>Artikel 12 Algemene procedureregels</u>	<u>31</u>
<u>Artikel 13 Overige regels</u>	<u>32</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>33</u>
<u>Artikel 14 Overgangsrecht</u>	<u>34</u>
<u>Artikel 15 Slotregel</u>	<u>35</u>

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres met identificatienummer NL.IMRO.0141.00136-BP31 van de gemeente Almelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.7 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.8 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

1.11 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.12 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.13 beperkt kwetsbaar object:

een object ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr 250;

1.14 berging:

een aan de woonfunctie gerelateerde ruimte, bedoeld voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen, caravans, vouwwagens en boten en het opbergen van bijvoorbeeld (tuin- en vis)gereedschap en tuinmeubelen;

1.15 besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zoals deze luidde op 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr. 250;

1.16 bestaand(e) (bebouwing en gebruik):

- legale bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 bruto-vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, onder te verdelen in maatschappelijke, openbare, persoonlijke en zakelijke dienstverlening, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, detailhandel, een seksinrichting en (kinder)opvang;

1.31 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.32 gastouderopvang

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

1.33 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.34 geluidsgevoelige functies:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.35 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.36 (groot)handel:

de handel tussen de producent en de detailhandel. Bij groothandel gaat het om de verkoop van goederen in grote aantallen en hoeveelheden;

1.37 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

1.38 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.39 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken in de volgende te onderscheiden categorieën:

- Horecacategorie 1: fastfoodzaken (afhaalrestaurants, cafetaria snackbars, e.d.);
- Horecacategorie 2: sociëteiten, zaalverhuurbedrijven, partycentra;

- Horecacategorie 3: cafés;
- Horecacategorie 4: restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearooms;
- Horecacategorie 5: discotheken;
- Horecacategorie 6: alle horeca als ondergeschikte functie binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte of ruimtes specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
- Horecacategorie 7: Niet-zelfstandige horeca als ondergeschikte functie die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie, daar in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt aan is en voortvloeit uit en ten dienste staat aan de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Het betreft de horeca bij hoofdfuncties van onder andere recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.

1.40 houtsingel:

een zelfstandig liggend lijnvormig landschapselement bestaande uit beplanting van (streekeigen) bomen en struiken;

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.

1.42 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.43 kantoor:

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.44 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.45 karakteristieke vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

gebouwen of een ensemble van gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl;

1.46 kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint;

1.47 kleinschalige kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

1.48 kwetsbaar object:

een object ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr. 250;

1.49 maatschappelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de medische, sociale en culturele sfeer, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting, (kinder)opvang en detailhandel;

1.50 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een bestemmingsvlak de grens aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden, etc.;

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;

1.52 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken, of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak;

1.53 ondergeschikte functie:

een functie waarvoor maximaal 25% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.54 openbare dienstverlening:

de dienstverlening door een (semi-)overheidsinstelling in het kader van de uitoefening van de aan die instelling toegekende publieke taak;

1.55 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.56 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.57 persoonlijke dienstverlening:

het verlenen van lichaamsverzorgende diensten, zoals een kapper, manicure, pedicure en schoonheidsspecialist met uitzondering van prostitutie;

1.58 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.59 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.60 standplaats:

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;

1.61 veiligheidszone:

de zone welke niet mag worden overschreden door de grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico c.q. door een plaatsgebonden risico-afstand welke geldt voor aanwezige of te vestigen risicobedrijven;

1.62 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00136-BP31) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.63 verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.64 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond;

1.65 voorerf:

gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;

1.66 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.67 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.68 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.69 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.70 wooneenheid:

woning;

1.71 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.72 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel, (kinder)opvang en een seksinrichting;

1.73 zorggerelateerde detailhandel:

detailhandel in bijvoorbeeld specifieke hulpmiddelen, optiek, gehoortoestellen, bedden, trainingstoestellen, orthopedische schoenen, pruiken, drogisterij en andere, soortgelijke detailhandel;

1.74 zorginstelling

Een gebouw dat bestemd is voor het verlenen van intensieve zorg waarbij tevens de uitrusting van het gebouw sterk gericht is op zorgprocessen.

1.75 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;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden, indien een bouwvlak bestaat uit meerdere bouwpercelen, geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening, waaronder een niet-zelfstandig kantoor;
- b. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- e. 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, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen;

- met dien verstande dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. 75 m²;
 2. 100 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 3. 125 m² voor percelen groter dan 1000 m².

Met dien verstande dat:

- I. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
- II. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

3.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 1. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
 2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
 3. detailhandel;
 4. horeca.
- b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft behouden;
 2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
 3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
 4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
 5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.6 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder b, voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en erven;
- b. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van de aanliggende woonbestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. het bebouwingspercentage van het voorerf bedraagt maximaal 50%;
- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

4.2.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. kleinschalige kinderopvang;
- c. kantoor te plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. tuinen en erven;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen, uitsluitend grondgebonden woningen, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', ten hoogste dat aantal woningen mag worden gebouwd;
- c. de afstand aan weerszijden van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- d. de afstand van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goot- en/of bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,30 meter, waarbij de goothoogte van het bijbehorende bouwwerk niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- b. voor vrijstaande woningen geldt dat aan één zijde van de woning een strook van minimaal 3 meter tot een zijdelingse perceelsgrens vrij blijft van vergunningplichtige bouwwerken;
- c. voor bestaande woningen, waarbij binnen 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwen zijn gebouwd, geldt dat bijbehorende bouwwerken in diezelfde lijn mogen worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken worden minstens 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel minstens de afstand van de bestaande bijbehorende bouwwerken tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. 75 m²;
 2. 100 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 3. 125 m² voor percelen groter dan 1000 m².

Met dien verstande dat:

- I. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
- II. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 19.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

5.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen maximaal 2 meter.

5.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
 1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
 2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
 3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m².

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken met betrekking tot bijbehorende bouwwerken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.2:
 1. onder a. en toestaan dat een kap op aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt geplaatst, mits de aangebouwde bijbehorende bouwwerken ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 - I. de bouwhoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 6,60 meter bedraagt, waarbij de nok van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
 - II. de goothoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 3,30 meter bedraagt, waarbij deze goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw.
 2. onder a. en toestaan dat een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt;
 3. onder e. voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw tot 1 meter;
 4. onder e. en toestaan dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel van het hoofdgebouw én in het bouwvlak zijn gelegen, voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden uitgebreid, mits binnen het bouwvlak wordt gebouwd.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

5.4.2 Afwijken met betrekking tot overige bouwwerken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.3 onder b. tot verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 3 meter.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.
- b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft behouden;
 2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², tenzij het perceel is voorzien van de functieaanduiding 'beroep aan huis';
 3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of grootschalige kinderopvang en/of prostitutie;
 4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep of bedrijf en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
 5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
 7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 9. er mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan.
 10. In afwijking van het bepaalde in artikel 25.5 sub b, onder 3 is het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige kinderopvang toegestaan, mits:
 1. Het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
 2. Het gebruik qua aard, milieubelasting en uitstraling past in een woonomgeving;
 3. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Overige bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen overige bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5000 m² en minder diep steekt dan 0,40 meter.
- c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 5000 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in 25.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 3. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Artikel 7 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige structuur en vormkenmerken en van de stedenbouwkundige verschijningsvorm in zijn historische karakteristiek.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere (basis)bestemmingen mag alleen bebouwing worden aangebracht indien de aarden van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 26.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of verwijderen van beplantingen en houtgewassen;
- b. het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden.

7.3.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.3.3 Uitzonderingen op het verbod

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het is verboden:

- a. opstallen – of delen ervan – en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. voor zover dit niet door de bestemming expliciet is toegestaan, gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van horeca, prostitutie en/of als seksinrichting.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Veiligheidszone - lpg

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare objecten toegestaan.
- b. Afwijkingen in situering zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene ondergeschikte afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bestemmingsplan:

- a. voor afwijkingen ten aanzien van de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere hoogte dan 3,5 meter hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m³;
- c. het plaatsen van mobiele verkooppunten;
- d. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast, dat belangen van derden niet in redelijkheid worden geschaad en de vergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bestemmingsplan;
- e. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak en/of bestemmingsvlak worden overschreden door erkers over maximaal tweederde gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden en er vóór de uitbreiding tenminste 3,5 meter resteert van het voorerf;
- f. voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

11.2 Kinderopvang

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bestemmingsplan voor de vestiging van kinderopvang, met dien verstande dat:

- a. Indien de kinderopvang de primaire activiteit betreft:
 1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 2. de verkeersveiligheid (naar redelijke verwachting) niet onevenredig wordt aangetast, met in het bijzonder mogelijke verkeersblokkades door het haal- en brengverkeer en/of onveilige (verkeers)situaties voor omwonenden/doorgaand verkeer;
 3. de uitoefening van een kinderopvang er niet toe leidt dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat of gaat ontstaan;
 4. de kinderopvang niet in een doodlopende straat of in een woonstraat/woonerf met een doodlopend karakter is gelegen;
 5. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met beschermde stadsgezichten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
 6. de kinderopvang op een industrieterrein of een kantoorterrein mag worden gevestigd, mits de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan of beperkingen opleggen voor omliggende bedrijven en andersom;
 7. de kinderopvang voldoet aan het meest recente gemeentelijke beleid voor de externe veiligheid;
 8. aannemelijk is dat de Gemeentelijke Gezondheids Dienst (GGD) of een daaraan gelijk te stellen instelling geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen de huisvesting.
- b. Indien kinderopvang ondergeschikt is aan het primaire gebruik:
 1. voor zover sprake is van een woonfunctie van het pand, deze behouden blijft;
 2. het ondergeschikte medegebruik van het pand en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken beperkt blijft tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van het pand en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;

3. er een directe relatie bestaat tussen de exploitant van de primaire activiteiten of bewoner en de ondergeschikte kinderopvang binnen hetzelfde pand en/of bijgebouwen;
4. de kinderopvang voldoet aan het meest recente gemeentelijke beleid voor de externe veiligheid;
5. de uitoefening van kinderopvang (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert of afbreuk doet aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van kinderopvang er niet toe leidt dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

11.3 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bestemmingsplan voor het gebruik van ruimten van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast accommodatie, met dien verstande dat:

- a. de activiteit een ondergeschikt medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken betreft en beperkt blijft tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en alle bijbehorende bouwwerken;
- b. de activiteit uit maximaal vier slaapkamers met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer bestaat, exclusief de sanitaire voorzieningen;
- c. er maximaal één gemeenschappelijke huiskamer is van maximaal 30m²;
- d. de activiteit in de bestaande woning of in de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend;
- e. de activiteit niet plaatsvindt in een vrijstaand bedrijfsgebouw;
- f. bed & breakfast-kamers niet als zelfstandige wooneenheid functioneert. Een keuken/kookvoorziening is niet toegestaan;
- g. er een directe relatie bestaat tussen de activiteit en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- h. de uitoefening van de activiteit (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert of afbreuk doet aan de beleving van de (woon)omgeving;
- i. er sprake is van een verkeersveilige ontsluiting en bereikbaarheid;
- j. bij het parkeren in het centrum en de schil eromheen (blauwe zone) wordt voldaan aan de beleidsregels, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan gemeente Almelo 2012. Bij het parkeren in de schil (blauwe zone) en rest bebouwde kom geldt het maximale parkeerkencijfer voor een woning én een hotel met een vergelijkbaar aantal sterren (ASVV, CROW 2012). Het parkeren dient in principe op eigen terrein plaats te vinden en mag in de rest bebouwde kom en de schil (blauwe zone) leiden tot een maximale toename van 1 auto in de openbare ruimte.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen die onderdeel uitmaken van de regels van dit bestemmingsplan worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de hiervoor onder a. genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren en laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018' en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.
- b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen.
De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:
 - bij haaks parkeren: minimaal 5 meter lang en minimaal 2,5 meter breed.
 - bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

13.2 Laden en lossen

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk voldoende wordt voorzien in die behoefte.

13.3 Afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 32.1 en 32.2:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. De vergunning als bedoeld in lid 32.3 a. kan slechts verleend worden, indien:
 1. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast; en
 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte niet onevenredig wordt aangetast.

13.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig het gestelde onder artikel 32.1 en 32.2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 33.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 34.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 33.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 33.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 33.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 33 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres NL.IMRO.0141.00136-BP31 van de gemeente Almelo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....

