Gemeente Almelo



Bestemmingsplan

De Riet

NL.IMRO.0141.00134

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

Hoofdstuk 2 De huidige situatie 7

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten 9

Hoofdstuk 4 Beleidskader 12

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten 20

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf 36

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten 46

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 52

Hoofdstuk 9 Vooroverleg en zienswijze 53

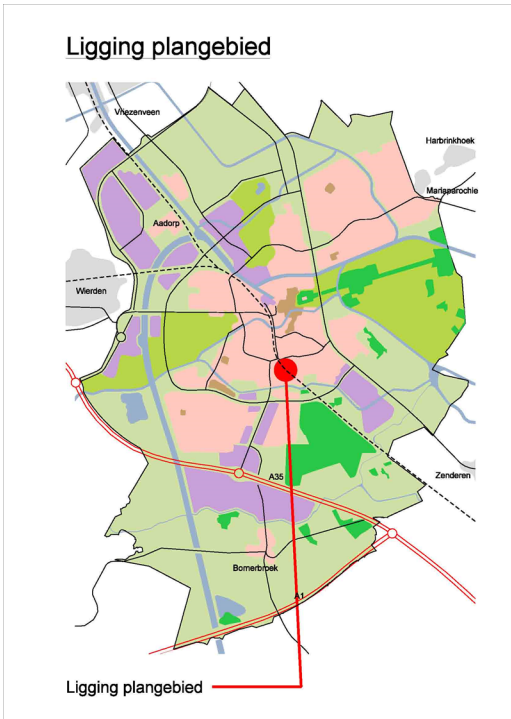
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. Aanleidingen hiervoor zijn de verouderde planvoorschriften (regels) van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan de Riet, NL.IMRO.0141.00091-BP31, dat op 14 september 2021 vastgesteld. Het plan is daarmee digitaal en actueel. Echter in dit bestemmingsplan ontbreekt de minimale gebruiksoppervlakte van 75m2 voor woningen, conform het bestemmingsplan parapluherziening Wonen. Om die reden is het nodig om het plan opnieuw in procedure te brengen.
Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan de Riet, NL.IMRO.0141.00091-BP31 is de toelichting van het voorliggende bestemmingplan de Riet NL.IMRO.0141.00134-BP31 vergelijkbaar met het bestemmingsplan de Riet, NL.IMRO.0141.00091-BP31. Ook de regels van het plan zijn grotendeels gehandhaafd. Daar waar nodig was is het bestemmingsplan hersteld en zijn de regels aangepast.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan De Riet ligt in het zuidoosten van Almelo (zie figuur 1.1). De begrenzing van het plangebied is opgenomen in figuur 1.2. Het westen van het plangebied wordt grotendeels begrensd door de Bornerbroeksestraat. De sportvelden van het Nieuwland en de achterkanten/tuinen van de gebouwen aan de Rietstraat begrenzen grotendeels het oosten van het plangebied. Het noorden van het plangebied wordt voor het merendeel begrensd door de Bornsestraat. De lijn Henriëtte Roland Holstlaan, Weezebeek vormt de zuidelijke grens van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1.1 : Ligging plangebied

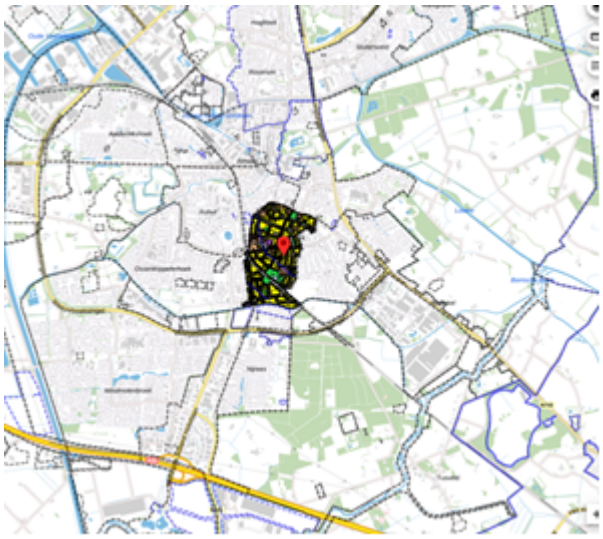


Figuur 1.2: Begrenzing plangebied

1.3 Huidige planologische situatie

De Almelose wijk De Riet is in hoofdzaak een woonwijk en heeft voor het merendeel daaraan gerelateerde woonbestemmingen. Langs de hoofdwegen zijn ook gemengde functies te vinden en in het plangebied zijn maatschappelijke functies gesitueerd.

Het voorliggende bestemmingsplan De Riet vervangt het bestemmingsplan de Riet, NL.IMRO.0141.00091-BP31, dat op 14 september 2021 is vastgesteld.



Figuur 1.3: Begrenzing plangebied

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
De Wro schrijft in artikel 3.1 lid 1 van de wet voor dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meerdere bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen eruit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegenomen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1. t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van bijvoorbeeld ecologisch onderzoek, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een milieueffectrapportage (MER), of in het plangebied sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en het Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop

aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering
Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen, te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Er wordt gewerkt via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriele Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten
In de Wro is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden, zoals via het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro). Leges voor de procedure worden verhaald via de gemeentelijke verordening.

Planschade
Nieuwe planologische ontwikkelingen op een locatie kunnen schade veroorzaken doordat een nadelige planologische situatie kan ontstaan. Dit kan gelden voor zowel de eigenaar van de locatie zelf, maar ook voor de eigenaren van omliggende percelen. Op basis van afdeling 6.1 Wro kan degene die als gevolg van een planologische ontwikkeling schade lijdt, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te blijven, aanspraak maken op een tegemoetkoming in planschade.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "De Riet" bestaat uit de volgende stukken:

1. Toelichting
2. Regels;
3. Verbeelding;
4. Bijlagen bij de regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. Hierin zijn de aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken opgenomen.

1.6 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 De huidige situatie

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijze

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en de geldende bestemmingsplannen voor de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan De Riet. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld. Daarna wordt in het tweede hoofdstuk de huidige situatie van het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, voor (onder andere) De Riet al is opgesteld (hoofdstuk 4). Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, behandeld. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 7 staat hoe de uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het voorliggende bestemmingsplan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Stedenbouwkundige opzet

Tuindorp de Riet
Het plangebied ligt tussen de Bornerbroeksestraat, Bornsestraat, Oude Deldenseweg en de spoorlijn Almelo-Hengelo. De totstandkoming is een direct gevolg van de invoering van de Woningwet om de woonomstandigheden van veel (arbeiders)gezinnen te verbeteren. De aanleg van de wijk De Riet is begonnen in een tijd dat er veel behoefte was aan woningen om arbeidskrachten voor (textiel)industrie te huisvesten. De Riet is begin 20e eeuw als één geheel in de vorm van een tuindorp ontworpen, als één van de drie in Twente. Naast de woonomstandigheden komt de verbetering van de algemene leefomstandigheden tot uiting in de ruimtelijke opzet van de wijk: een opzet met veel licht en lucht.

De Almelose wijk De Riet heeft een kenmerkende (tuindorp) architectuur: de bebouwing is veelal met traditionele rode baksteen en rode pannen. Kenmerkend is ook de gevarieerde bouw met koepeltjes, uitbouwsels en dakkapellen. Andere kenmerken van De Riet zijn de toepassingen van pleinen en plantsoenen, kleine voortuinen en grote achtertuinen. De Rietstraat is de ruggengraat van de wijk.

In de Tweede Wereldoorlog is de wijk (zwaar) beschadigd geraakt. Na de oorlog zijn de verdere opbouw en herstel in gang gezet in lijn met de oorspronkelijke planopzet en de tuindorpgedachte. Door de tijd heen blijft de wijk zich door ontwikkelen naar de behoeften van de tijd. Een recent voorbeeld is de verbouwing van de voormalige ambachts- en textielschool. De kenmerkende voorgevel is behouden gebleven en er is een appartementencomplex achter gebouwd. Deze is ingepast in de wijk.

Vanwege het bijzondere karakter en de uitstraling van het tuindorp De Riet, zowel vanwege de stedenbouwkundige opzet als de architectonische bijzonderheden, is de Almelose wijk De Riet aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Bornerbroekesestraat e.o.
Langs de Bornerbroeksestraat, een oud bebouwingslint, bestaat een grote diversiteit aan verschijningsvormen van bebouwing en een mix aan functies. Naast de fijnmazige woonbebouwing, is er een aantal grotere bebouwingsvolumen, waaronder wooncomplexen en de Sint Egbertuskerk (monument). Het gedeelte dat wordt ingeklemd tussen de Bornerbroeksestraat en het “echte” tuindorp is een typische wijk van begin 20e eeuw met veel woonbebouwing in jaren ’30-stijl.

2.2 Verkeersstructuur

Situering
De Almelose wijk De Riet ligt ten zuiden van het stadscentrum. Aan de noordzijde wordt dit gebied begrensd door delen van de Bornerbroeksestraat en de Bornsestraat. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door een deel van de Deldensestraat, de Biezenstraat, de Pijlkruidstraat, de Rietstraat en het NS-spoor. De zuidelijke grens wordt volledig bepaald door waterloop De Weezebeek. In het westen wordt het gebied voornamelijk begrensd door de Bornerbroeksestraat.

Ontsluitingsstructuur en verkeersregime
In het noordelijke deel wordt het plangebied in oost-westrichting afgebakend door de route Bornerbroeksestraat-Bornsestraat: 50 km-wegen in een radiale verbinding met het stadscentrum. Iets zuidelijker in het plangebied ligt in oost-westrichting de Violierstraat: een 50 km-weg als onderdeel van de centrumring.

Het noordwest-zuidoost georiënteerde NS-spoor doorklieft het zuidelijke plangebied. Dit spoor kent in het gebied een beveiligde spoorwegovergang op de Rietstraat en een tweezijdig halteperron van station Almelo - De Riet.

In het zuiden van het gebied bevindt zich de Rietstraat, die bij de spoorkruising in noordelijke richting afbuigt naar het Van Dronkelaerplein en de Bornsestraat. Deze weg is een gebiedsontsluitingsweg, waarop (uitzonderlijk voor een 50 km-weg) een aantal verkeersplateaus is aangebracht (op het deel tussen de Violierstraat en de Bornerbroeksestraat).

De Bornerbroeksestraat aan de westzijde van het plangebied heeft een 30 km-status. Alle overige straten in het plangebied hebben ook een 30 km-regime en zijn volgens het concept Duurzaam Veilig ingericht.

Parkeren
In het grootste deel van het gebied bevinden zich rijenwoningen (meestal tweezijdig), in relatief smalle straten. Daardoor is er sprake van een hoge parkeerdruk in vrijwel het hele gebied.

Bij werkzaamheden aan de straat (het riool en/of het wegdek) en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de wijk De Riet wordt nadrukkelijk gekeken naar mogelijkheden om meer ruimte te creëren voor openbare parkeerplaatsen.

Fiets
In het uiterste westen van het plangebied ligt al een klein deel van de F35 (de Twentse fietssnelweg). Het betreft het talud van een fietstunnel onder de Schoolstraat. Deze fietstunnel loopt parallel met een spoortunnel, die in het kader van Almelo Verdiept is gerealiseerd.

De Bornerbroeksestraat (het deel tussen Rietstraat en Schoolstraat) is onderdeel van een “drager” in het Almelose stedelijke hoofdfietsnetwerk. Dit is de 'Bornerbroekbroekroute'. Deze route heeft op dit deel (nog) geen specifieke fietsvoorzieningen.

Een andere drager in het fietsnetwerk is de route over de Bornerbroeksestraat (het deel vanaf de Zuiderstraat tot de Grotestraat) en de Bornsestraat. Dit is de 'Borneroute'. Deze route is grotendeels voorzien van rode suggestiestroken.

Ook de Violierstraat is onderdeel van een drager in het hoofdfietsnet: de 'Schoolstraatroute.
Deze fietsroute heeft in het plangebied volledig vrij liggende fietspaden voor beide rijrichtingen.

Openbaar vervoer
Het landelijk NS-spoor doorsnijdt het plangebied. Het spoor kent in het plangebied een beveiligde spoorwegovergang op de Rietstraat en een tweezijdig halteperron van het station Almelo - De Riet. Daarnaast is er de regionale buslijn (met nummer 51), die via de Bornerbroeksestraat en de Bornsestraat langs de rand van het plangebied loopt.

Ontwikkelingen
Het 'Masterplan F35' voorziet in de doortrekking van de fietssnelweg F35 vanaf de fietstunnel onder de Schoolstraat naar Borne. Uitgangspunt is dat deze fietssnelweg zo veel mogelijk het NS-spoor volgt. Er is medio 2019 een tracéstudie voor dit stuk F35 verricht, waarbij het zoekgebied is afgebakend door de Bornerbroeksestraat en de Anjelierstraat. De besluitvorming over het meest wenselijk tracé is medio 2020 afgerond.

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten

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

Actualisatie
Er is aangehaakt bij de algemene wijze van bestemmen. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren, waardoor inzichtelijker is voor de gebruiker van het bestemmingsplan (zowel de plantoetser vanuit de gemeente, alsook de inwoners van Almelo) wat de mogelijkheden zijn voor gebruik en bebouwing. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat, ondanks dat sprake is van een uniforme bestemmingswijze, er altijd sprake is van maatwerk. Dit betekent dat er altijd verschillen aanwezig kunnen en zullen zijn tussen soortgelijke bestemmingen in verschillende wijken/gebieden van Almelo.

Het doel van het bestemmingsplan is het huidige gebruik van gronden te handhaven en verder te ontwikkelen. Ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen en ontwikkelingen die overeenstemmen met de uitgangspunten worden gestimuleerd.

Voor dit bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de bestaande situatie wordt vastgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige (milieu)regelgeving en (eventuele) veranderingen die hebben plaatsgevonden sinds de opstelling van het vigerende bestemmingsplan. Daar waar flexibiliteit in de regelgeving mogelijk is, is dit toegepast.

Gebruik van afwijkingsmogelijkheden
Bij het maken van dit bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het nog wenselijk is de veelheid van afwijkingsbepalingen, zoals deze in de oude bestemmingsplannen waren opgenomen, opnieuw in dit bestemmingsplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan is besloten om indien mogelijk, zoveel mogelijk de afwijkingsmogelijkheden (die in de praktijk altijd werden verleend) bij recht toe te staan.

Standaard diepere bouwvlakken
De diepte van bouwstroken en bouwvlakken is afgestemd op de diepte van het perceel en de reeds bestaande planologische rechten. Daarbij wordt ook nog enige extra ruimte geboden om toekomstige uitbreidingen direct mogelijk te maken en onnodige procedures te voorkomen. De standaard diepte van bouwstroken voor rijtjes en twee-aan-een (geschakelde) woningen bedraagt 12 meter. Daarbij is het de regel dat deze bouwstrookdieptes alleen worden toegepast, indien achter de bouwstrook of het bouwvlak nog 5 meter achtertuin overblijft. Voor vrijstaande woningen kan in afwijking hierop de diepte van een bouwvlak 15 meter en in enkele gevallen 18 meter bedragen. Dit is afhankelijk van de oppervlakte van het kavel, de situering van het hoofdgebouw op het kavel en de stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk. De karakteristiek van een wijk geldt als belangrijkste toetsing. Bestaande rechten zullen behouden blijven. Indien bouwstroken reeds dieper zijn dan bovenstaande maten zal dat als uitgangspunt worden gehanteerd.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten
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 publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woning en/of een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden uitgeoefend. De woning moet hierbij in overwegende mate haar woonfunctie behouden en de desbetreffende activiteit moet een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten. Deze regels zijn gelijk aan de voorheen geldende toetsingscriteria die golden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor dergelijke activiteiten.

Standaard extra oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij woningen
Doorgaans is er in bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een extra oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze afwijkingsmogelijkheid is niet meer opgenomen. De afwijking werd standaard verleend. Dit heeft tot gevolg dat de toegestane gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken (buiten het bouwvlak), is verhoogd met

25 m2. Het vereiste dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt moet blijven blijft gehandhaafd. Dit maximumpercentage is van toepassing, omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd kunnen worden. Dit is echter ruimtelijk en stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

Gemengde bestemmingen
Binnen de gemengde bestemmingen is specifieker gekeken naar de daar voorkomende functies. Dit heeft geleid tot minder algemene gemengde bestemmingen. De voorgaande bestemmingsplannen kende een vrij algemene gemengde bestemming waarin veel functies werden toegelaten. Dat is nu veranderd. Er is gekeken naar de nu nog aanwezige functies en daarop is de gemengde bestemming afgestemd. Zo is een viertal gemengde bestemmingen ontstaan. Daar waar bijvoorbeeld geen detailhandel meer voorkomt is deze buiten de bestemming gelaten. Het wegbestemmen van detailhandel heeft mede te maken met het uitgangspunt dat detailhandel buiten het stadscentrum niet gestimuleerd wordt. Daar waar de functie twee jaar niet meer aanwezig is, is deze wegbestemd. Dit is gebaseerd op vastgesteld beleid door de gemeenteraad d.d. 11 maart 2014.

Geen kappen op bijbehorende bouwwerken
Om ervoor zorg te dragen dat er voldoende openheid in de bebouwing blijft bestaan, wordt het bij recht toestaan van een kap op bijbehorende bouwwerken niet meer wenselijk bevonden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de regels dan ook zo opgesteld, dat het realiseren van een kap alleen op vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recht wordt toegestaan. Er is echter wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om, indien wenselijk, realisatie van een kap op aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Hierbij is het belangrijk dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Dit wordt afgedwongen doordat de nokhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw moet blijven.

Kleinschalige kinderopvang
Voor kinderopvang heeft de gemeente Almelo in 2009 beleidsregels vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke uitgangspunten opgenomen voor de vestiging van kinderopvang. Hierin is geen onderscheid gemaakt naar de grootte van de kinderopvang. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS 19 september 2012, nr. 201112380/1/1/A1) heeft bepaald dat kinderopvang niet per definitie past binnen de woonbestemming, hetgeen ook geldt voor kleinschalige kinderopvang. Binnen de (woon)bestemming moet een expliciete bepaling zijn opgenomen voor kleinschalige kinderopvang om een strijdigheid met het bestemmingsplan te voorkomen. De vorm van kleinschalige kinderopvang, zoals een gastouder met maximaal 6 kinderen, is vergelijkbaar met een groot gezin, en dient hierdoor bij recht mogelijk te zijn binnen de woonbestemming. Om hierin te voorizen is binnen de woonbestemmingen expliciet opgenomen dat kleinschalige kinderopvang (tot zes kinderen) onder voorwaarden bij recht is toegestaan. De voorwaarden zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels.

Verbod bewonen van een woning door meer dan één huishouden
De strekking van de bestemmingsplanmethodiek is om gebruik van een woning door meer dan één huishouden niet mogelijk te maken. De Almelose bestemmingsplannen lieten voorheen echter onbedoeld ruimte voor functiewijzigingen naar onder andere kamergewijze verhuur. Huisvesting van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere toetsing of plafond is een ongewenste ontwikkeling en kan het leefgenot als ook de leefomgeving aantasten.

De definitie van het begrip 'woning' is gewijzigd, zodat duidelijk wordt dat expliciet is beoogd maximaal één huishouden te huisvesten in een woning. Een woning is in het voorliggende bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: "complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten". In één (grondgebonden) woning kan één huishouden worden gehuisvest. Tijdelijke huisvesting of professionele kamerverhuur staat het bestemmingsplan niet (meer) toe.

De gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitsluitend in de vorm van grondgebonden woningen, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen. Bovendien mag het aantal woningen binnen een bouwvlak (veelal) niet meer bedragen dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak. Huisvesting van meerdere huishoudens in één woning is niet (meer) mogelijk binnen de bestemming "Wonen" of waar wonen (al dan niet via een functieaanduiding) is toegestaan.

Kamergewijze verhuur
Kamergewijze verhuur is een expliciete woonvorm welke niet zonder meer overal gewenst is. Ten aanzien van kamergewijze verhuur werd eerder onderscheid gemaakt tussen de bestemming "Wonen" en de meer algemene bestemmingen, waarbinnen ook wonen is toegestaan, zoals "Gemengd" of "Centrum". Dit is komen te vervallen. Huisvesting van meerdere huishoudens in één woning (zonder nadere toetsing of plafond) is een ongewenste ontwikkeling en kan het leefgenot in de directe omgeving, alsook de leefomgeving aantasten. Het begrip 'huishouden' was niet gedefinieerd en is toegevoegd. Het verbod op kamerbewoning is in voorliggend bestemmingsplan dan ook juridisch planologisch verankerd. Slechts op specifieke adressen is kamerbewoning toegestaan. In het bestemmingsplan is voor deze locaties een specifieke functieaanduiding opgenomen. In onderstaande tabel is weergegeven waar (op welk adres) in de Almelose wijk De Riet kamerbewoning is toegestaan:

	Adres:	Plaats:	Kamerbewoning aantal:
1.	Anjelierstraat 2	Almelo	2
2.	Anjelierstraat 86	Almelo	4
3.	Arendsboerweg 10	Almelo	4
4.	Reigerstraat 25	Almelo	3

Tabel 3.1: Adressen in De Riet waar kamerbewoning is toegestaan.

Voor wat betreft kamergewijze verhuur is geen ruimte voor een ondergrens. Met andere woorden: of het nu één, twee of meerdere kamers zijn: er is altijd strijd met het bestemmingsplan. Hierbij dient overigens wel goed worden gekeken naar het begrip huishouden. Uit de jurisprudentie volgt dat dit casuïstisch bekeken moet worden. Kortom, er kunnen uitzonderingen zijn waardoor alsnog sprake is van één huishouden. Ook binnen algemenere bestemmingen (bijvoorbeeld “Centrum” en “Gemengd”) zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Wonen vindt plaats in een woning. Ook binnen deze meer algemene bestemmingen is kamergewijze verhuur niet toegestaan, omdat sprake is van het huisvesten van meer dan één huishouden in een woning.

Woningsplitsing
Naast het verbod op het huisvesten van meer dan één huishouden in een woning, wordt het splitsen van een woning in meerdere woningen eveneens als strijdig gebruik met het bestemmingsplan aangewezen. Hiervoor is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Zorgwonen en/of zorginstelling
Er vindt een verschuiving plaats in de zorgsector. Deze verschuiving is ruimtelijk vooral zichtbaar bij de van oudsher ingerichte verzorgingstehuizen met veel intramurale zorg. De wijze van het aanbieden van zorg is aangepast door afschaffing van de lichte verblijfsindicatie (zorgzwaartepakket 1 t/m 3/4). Hierdoor hebben alleen mensen met een hoge zorgvraag nog toegang tot intramurale zorg. Dit betekent in de praktijk een aanpassing van de bestaande zorgcomplexen, die voorheen als 'Maatschappelijk' waren bestemd. Men zal langer zelfstandig blijven wonen, maar er is wel degelijk sprake van een zorgcomponent (externe zorg). Wij hanteren drie mogelijkheden om een gebouw voor wonen met zorg te bestemmen:

- Wonen- zorgwonen: er dient sprake te zijn van een behoorlijke mate van (externe) zorg of ondersteuning om de (zelfstandige) woning te kunnen kwalificeren als zorgwoning. Het betreft gevarieerde woningen, zoals zorgwoningen, aanleunwoningen, kleinschalig groepswonen en begeleid wonen;
- Maatschappelijk - zorginstellingen: dit is voor zorginstellingen (zorgcomplexen) die intensieve zorg verlenen en waarbij de uitrusting van het gebouw sterk gericht is op zorgprocessen;
- Gemengd: een combinatie van bovenstaande functies.

Parkeren:
Door een wijziging van de Woningwet is de verwijzing naar de stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening in bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor de parkeernormen (inclusief ruimte voor laden en lossen) kan niet (meer) worden verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren', vastgesteld op 5 juni 2018, borgt de parkeernormen binnen de gemeente Almelo door te verwijzen naar het gemeentelijke beleid voor parkeren. Dit bestemmingsplan is geheel onherroepelijk in werking getreden en het voorliggende bestemmingsplan De Riet is hiermee in overeenstemming gebracht. De bepalingen met betrekking tot parkeren zijn dan ook opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Voor de Almelose wijk De Riet zijn geen veranderingen op korte termijn voorzien. In verschillende beleidsstukken is wel aangegeven welke positie het plangebied binnen Almelo heeft. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader. Hierbij gaat het om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie (SVIR) schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). Decentralisatie is hier een kernbegrip. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij de burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale vragen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waaarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen zijn:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgevings waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

4.1.2 Barro en Bro

De basis van de juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het bestemmingsplan De Riet betreft een actualisatie met een overwegend conserverend karakter. Onderhavig bestemmingsplan maakt dan ook geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.1.3 Bor

Op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan onder voorwaarden zonder omgevingsvergunning worden gebouwd en/of worden gebruikt. In een aantal van deze gevallen is het bestemmingsplan eveneens geen toetsingskader. Deze voorwaarden om zonder omgevingsvergunning te kunnen bouwen en/of gebruiken zijn opgenomen in Bijlage II van het Bor. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheden om omgevingsvergunningsvrij te kunnen bouwen en gebruiken.

4.1.4 Toetsing

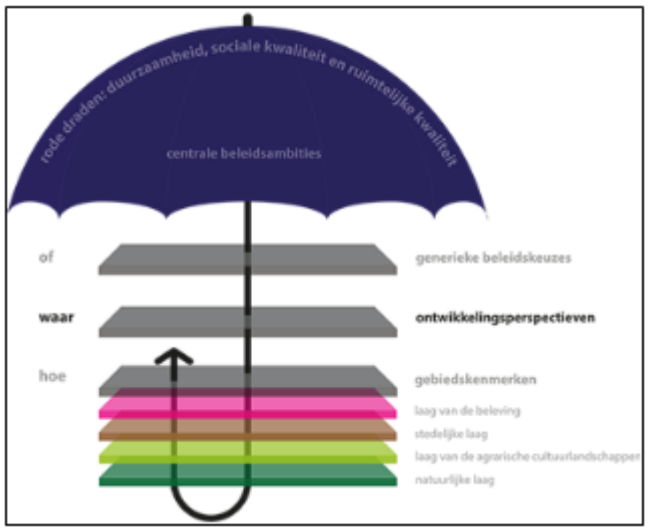
Het bestemmingsplan De Riet valt niet onder één van de in het beleid en regels van het Rijk genoemde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de (nieuwe) Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. De provinciale Omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening worden actueel gehouden met een jaarlijkse actualisatieronde. Provinciale Staten van Overijssel hebben de Actualisatie 2018-2019 van de provinciale Omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening op 13 november 2019 (gewijzigd) vastgesteld. Deze actualisatie is op 1 december 2019 in werking getreden.

De provinciale Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd in een omgevingsvisie. Dit is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Hiermee heeft de provincie Overijssel voor ogen een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de sysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene en de stedelijke omgeving. Daarbinnen worden de mogelijkheden geboden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



De hoofdambitie van de omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. In het beleid van de provincie staan daarom de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door vooral in te zetten op bescherming van bestaande kwaliteiten en deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving staat voorop samen met een goed vestigingsklimaat, een goede woonomgeving en een fraai buitengebied. Essentiële gebiedskenmerken zijn het uitgangspunt.

Het beleid is vastgelegd in generieke beleidskeuzes, richtinggevende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. De ontwikkelingsperspectieven schetsen de koers van een gebied op provinciaal schaalniveau. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies. De grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen. Dit betekent dat gemeenten in hun structuurvisies en bestemmingsplannen hier een nadere invulling aan kunnen geven. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat de ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt. In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten benoemd.



In de provinciale Omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in het plangebied van het bestemmingsplan De Riet belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen.

Het richtinggevende ontwikkelingsperspectief voor de Almelose wijk De Riet is in kaart en tekst weergegeven. De Riet is aangemerkt als bestaande woonwijk. Er is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. Een goed voorbeeld hiervan is de transformatie van de voormalige Rietmavo naar een woonfunctie.

Voor De Riet zijn in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geen wijzigingen of ontwikkelingen opgenomen die meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan De Riet.

4.2.2 Omgevingsverordening

De juridische vertaling van de provinciale Omgevingsvisie is opgenomen in de omgevingsverordening, vastgesteld door Provinciale Staten op 12 april 2017. Het gaat om de onderwerpen uit de Omgevingsvisie die de provincie Overijssel zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. De verordening regelt niet meer dan nodig is voor het belang, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Het uitgangspunt ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook is zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde

voorwaarden. In enkele gevallen was het niet goed mogelijk om een bepaling te formuleren als een ‘ja, mits-constructie’ en is een bepaling voor de benodigde juridische helderheid toch geformuleerd als een ‘nee, tenzij-constructie’. Provinciale Staten van Overijssel hebben de Actualisatie 2018-2019 van de provinciale Omgevingsverordening op 13 november 2019 (gewijzigd) vastgesteld.

In de kern stuurt de provinciale Omgevingsverordening op het principe 'Inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit verhoudt zich ook met duurzaam ruimtegebruik. Door middel van de laddertoets is de verplichting om in eerste instantie de mogelijkheden te benutten van gebieden die al een stedelijke functie kennen. Pas hierna mag een claim worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Eveneens ziet de Omgevingsverordening toe op het terugdringen van het planologische aanbod van (de nieuwbouw van) kantoren, alsmede het aanbod van bedrijventerreinen.

Met de mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt, wordt gebruik gemaakt van bestaand stedelijk gebied. Eveneens ziet de verordening toe op het terugdringen van het planologische aanbod (nieuwbouw) kantoren, alsmede het aanbod bedrijventerreinen. Aangezien het bestemmingsplan De Riet conserverend van karakter is en hiermee geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden maakt, dan wel voorziet in het aanbod van kantoren of bedrijventerreinen, is deze in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

4.2.3 Toetsing

Voor dit bestemmingsplan zijn er op basis van provinciaal beleid geen wijzigingen of ontwikkeling die van invloed zijn op het plangebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

De (gemeentelijke) omgevingsvisie is een instrument onder de Omgevingswet. De Omgevingswet zal (naar verwachting) op 1 januari 2022 in werking treden. Het betreft een stelselherziening van het omgevingsrecht. Met de omgevingsvisie wordt de koers voor de gemeente Almelo voor een langere termijn uitgezet. De (gemeentelijke) omgevingsvisie is vergelijkbaar met de (huidige) structuurvisie, waarin het beleid voor de langere termijn is opgenomen. Het kent daardoor een bepaald abstractieniveau, maar bevat wel concrete (beleids)ambities voor verschillende gebieden.

Op 29 september 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Almelo de Omgevingsvisie ‘Mijn Almelo, Onze Omgeving’ (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. De omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie tot 2040 en richt zich op de hele breedte van de fysieke leefomgeving. Centraal in de omgevingsvisie staat hoe de Almelose omgeving zal worden ontwikkeld. Dit is de omgeving waarin wordt gewoond, gewerkt en waar vrije tijd wordt doorgebracht. Met behulp van de omgevingsvisie wordt Almelo nog mooier, gezonder en aantrekkelijker en tegelijkertijd worden de bestaande omgeving en de kwaliteiten van de stad beschermd, behouden en beheerd. De omgevingsvisie is een toetsingskader voor nader uit te werken planologische besluiten, zoals omgevingsvergunningen en omgevingsplannen. De omgevingsvisie is op 2 oktober 2020 gepubliceerd en is vanaf 3 oktober 2020 in werking getreden.

Voor de omgevingsvisie is Almelo verdeeld in vier gebieden: het buitengebied, de bedrijventerreinen, de wijken en dorpen en de binnenstad (zie afbeelding). Het plangebied van het bestemmingsplan De Riet valt binnen het gebied van de wijken en dorpen.

De ambitie is om wijken te creëren met gemengde woonmilieus, waar genoeg aanbod is voor elke doelgroep. De bestaande woningvoorraad heeft relatief veel sociale woningbouw en koopwoningen in het hoge(re) segment. Dit wordt meer in balans gebracht door bij herstructurering op woningen voor het middensegment in te zetten. In de Omgevingsvisie wordt voor de wijken en dorpen ingezet op het aanbrengen van de benodigde verscheidenheid door het herstructureren van panden en een (minimale hoeveelheid) nieuwbouw ontwikkelen ín bestaande wijken (inbreiding, geen uitbreiding). Verder dient er ruimte te zijn voor iedereen en zal op grond van de Almelose Omgevingsvisie voor alle noodzakelijke voorzieningen een plek zijn in de wijk.

Het grootste deel van het plangebied is woongebied. Er zijn in de Almelose Omgevingsvisie voor de wijken en dorpen geen concrete ontwikkelingsdoelstellingen geformuleerd. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en biedt voor nieuwe ontwikkelingen dan ook geen ruimte. De Almelose Omgevingsvisie staat de actualisatie van het bestemmingsplan De Riet niet in de weg.

4.3.2 Masterplan Almelo

Op 11 oktober 2004 heeft de gemeenteraad van Almelo het Masterplan Almelo vastgesteld. Het Masterplan Almelo is geen ruimtelijk plan conform de Wro. Het Masterplan Almelo is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de stedelijke ontwikkeling van Almelo voor de lange termijn (2030). In het Masterplan wordt in grote lijnen aangegeven in welke richting Almelo zich in de komende jaren wil ontwikkelen. Het is niet één groot plan, maar een raamwerk voor afzonderlijke plannen. Het laat zien wat de samenhang is tussen verschillende plannen en langs welke hoofdlijnen en structuren de stad zich verder wil ontwikkelen. Het Masterplan Almelo bestaat uit vijf opgaven. Het Masterplan gaat met name in op ontwikkelingsgebieden. De Riet is een bestaande wijk in de stad Almelo met weinig toekomstige ontwikkelingen. Hiervoor is dan ook geen specifiek beleid opgenomen (anders dan onderstaande fietssnelweg).

Fietssnelweg F35
Het Masterplan F35 voorziet binnen het plangebied in de aanleg van het deeltraject van de Twentse fietssnelweg, vanaf het NS-station in Almelo tot het centrum van Borne. Het zoekgebied voor de definitieve ligging van dit deeltraject is globaal afgebakend door de Bornerbroeksestraat en de Anjelierstraat.

4.3.3 Detailhandelsstructuurvisie Almelo 2013-2018

Op 18 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Almelo, bij amendement, de Detailhandelsstructuurvisie Almelo 2013-2018 vastgesteld. Hierin is een verruiming opgenomen voor grootschalige detailhandel in het stadiongebied en de Woonboulevard. Uit onderzoek blijkt dat de verruiming van grootschalige detailhandel ruimtelijk niet inpasbaar is. Vandaar dat de raad op 11 maart 2014 het besluit van 18 juni 2013 heeft ingetrokken en opnieuw de Detailhandelsstructuurvisie Almelo 2013-2018 heeft vastgesteld. Dit beleid is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog altijd geldig.

De visie geeft de gewenste structuur van de detailhandel in Almelo voor de komende vijf jaar. In de visie Almelo wordt de volgende winkelstructuur nagestreefd:
a. Een aantrekkelijke binnenstad met een compact en zo compleet mogelijk recreatief winkelaanbod in combinatie met andere centrumfuncties (o.a. horeca en leisure) in een aantrekkelijk verblijfsgebied (groen en water);
b. De woonboulevard als het PDV-cluster in de gemeente met grootschalig aanbod in volumineuze branches;
c. Per grote wijk één zo compleet mogelijk boodschappencentrum op loop-/fietsafstand van de consument;
d. In Bornerbroek enige basisvoorzieningen;
e. Op alle andere locaties een zo beperkt mogelijk detailhandelsaanbod.

Om dit te bereiken zijn kaders voor het detailhandelsbeleid gehanteerd. De volgende zijn van toepassing op de binnenstad van Almelo:
- Algemeen: Nieuwe winkelontwikkelingen moeten de beoogde winkelstructuur versterken; nieuwe winkelinitiatieven buiten de gewenste structuur worden niet toegestaan;
- Nieuwe winkelinitiatieven in de niet-dagelijkse sector worden zo veel mogelijk ingepast in de binnenstad. Potenties voor modisch en overig niet-dagelijks aanbod (exclusief volumineus aanbod) worden zo veel mogelijk geclusterd op deze locatie;
- Voor de dagelijkse sector wordt per grote wijk naar één boodschappencentrum gestreefd.

Eén van de belangrijkste ambities van de visie is dus het versterken van de binnenstad als belangrijkste recreatieve winkelgebied. Belangrijke pijlers om die ambitie te bereiken zijn:
a. Bundeling potenties niet-dagelijks aanbod; de binnenstad wordt versterkt als regionaal verzorgend multifunctioneel centrumgebied, met een attractieve mix van winkels, horeca, leisure, warenmarkt, evenementen en overige stedelijke functies.
b. Supermarkt voor bewoners en als trekker; boodschappenaanbod draagt ook bij aan een aantrekkelijke binnenstad. Behoud van tenminste één supermarkt in de binnenstad is gewenst,

zodat deze locatie meer als bronpunt en trekker voor de overige winkels blijft fungeren en inwoners van de wijk ‘binnenstad’ op een centrale plek beschikken over boodschappenaanbod.

c. Compact kernwinkelgebied in centrumgebied; Het centrumgebied beslaat een ruim gebied van centrumstraten, waar winkels, horeca en andere publieksgerichte centrumfuncties dominant aanwezig zijn. Binnen het centrum is het van belang te kiezen voor een compact gebied waar modische en overig recreatieve winkels concentreren: het kernwinkelgebied.
d. Huiskamer van de stad; het streven van gemeente en marktpartijen is een flinke opwaardering in de openbare ruimte enerzijds en verdichting van commercieel programma (o.a. winkels en horeca) anderzijds. Op deze wijze wordt gestreefd naar meer sfeer en beleving in de ‘huiskamer van Almelo’, waar het altijd gezellig en druk is.
e. Afnemende winkelfunctie aanloopstraten; de aanloopstraten Grotestraat-zuid, tweede deel Grotestraat-noord en Oranjestraat zijn het geschikte vestigingsmilieu voor specialistisch aanbod en tijdelijke of nieuwe concepten zoals afhaalwinkels en daarnaast ook ambachten en diensten.
f. Verbetering van de vestigingskwaliteit in deze straten (bijvoorbeeld vergroten autobereikbaarheid en langsparkeren) vragen een nadere uitwerking.

Binnen het plangebied was op basis van de voorgaande bestemmingsplannen op veel locaties detailhandel toegestaan. De gemeenteraad heeft op 11 maart 2014 bepaald dat op de locaties waar de detailhandelsfunctie twee jaar niet meer aanwezig is, deze wordt wegbestemd. Dit is een van de kaders van het te voeren detailhandelsbeleid. In voorliggend bestemmingsplan De Riet is hieraan gevolg gegeven, waardoor een aantal percelen geen mogelijkheid meer hebben om detailhandel te kunnen uitoefenen. De detailhandelsfunctie is wegbestemd.

4.3.4 Woonvisie Almelo 2020

De 'Woonvisie Almelo 2020' is op 3 juli 2012 door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld. Dit is de visie voor de periode van 2012 tot 2020. Doordat er veel ontwikkelingen zijn op zowel maatschappelijk als economisch vlak, biedt deze woonvisie een richting voor de komende jaren. Globaal gaat het hierbij om drie veranderingsopgaven:

- De wooncosument staat centraal;
- Een duurzame stad;
- Een betere sociaaleconomische balans.

De woonconsument dient zelf de gewenste woonsituatie vorm te geven, waardoor meer variatie in het woningaanbod kan ontstaan. Hierbij gaat het om invloed bij uitleglocaties, inbreidingen, maar ook bij uitbreiding van bestaande woningen.

De gemeente Almelo wil via het beleid faciliteren in plaats van hinderen. Onder "duurzaam" wordt binnen de gemeente Almelo niet alleen een schoon milieu, maar ook een veilige, leefbare, toegankelijke en toekomstbestendige stad verstaan. Een duurzame regio heeft verschillende woonmilieus die voor diverse groepen aantrekkelijk zijn. Een stad is duurzaam sterk wanneer mensen er graag wonen, werken en verblijven en de stad ook een regionale functie heeft voor het voorzieningenaanbod. Een duurzame voorraad is voor velen in de nabije toekomst vooral een voorraad waar mensen langdurig en goed zelfstandig kunnen blijven wonen.

Verder ligt in Almelo een opgave om wonen en zorg in de toekomst optimaal te combineren voor de vergrijzende bevolking. Nieuwbouw van nultredenwoningen en woonzorgcombinaties blijven nodig. Verder is het woonbeleid gericht op groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. De vraag naar onderscheidende woonmilieus wordt nog niet voldoende bediend, waardoor extra inspanningen

Onderhavig bestemmingsplan De Riet voorziet niet in een aanpassing ten aanzien van wonen.

4.3.5 Ruimtelijke regels kinderopvang

In het gemeentelijke beleidsstuk ‘Ruimtelijke beleidsregels voor de huisvesting van kinderopvang’ (november 2009) worden de ruimtelijke toetsingscriteria gesteld voor de vestiging van kinderopvang. Kinderopvang kan voorkomen in twee vormen: als primaire activiteit of ondergeschikt aan het primaire gebruik. Voor beide gevallen worden verschillende voorwaarden gesteld waaraan een verzoek moet voldoen, voordat medewerking hieraan kan worden verleend.

In het voorliggende bestemmingsplan bestaat binnen enkele bestemmingen de mogelijkheid om bij recht kinderopvang te realiseren. Om ook de vestiging van kinderopvang te kunnen realiseren binnen een bestemming waarbij geen kinderopvang bij recht is toegestaan, bestaat de mogelijkheid om via de algemene afwijkingsregels van dit bestemmingsplan medewerking aan een verzoek te verlenen. Het verzoek wordt daarbij getoetst aan de ruimtelijke toetsingscriteria uit bovengenoemd beleid.

4.3.6 Bed & breakfast

In 2008 is de Kadernota Recreatie en Toerisme vastgesteld. Het ambitieniveau van deze nota is nog onverminderd van kracht. De toeristisch-recreatieve sector blijft een belangrijke bron voor meer werkgelegenheid en meer bestedingen. De wens is meer overnachtingen, meer dagbezoek en meer bekendheid genereren. In het verlengde hiervan is in 2015 beleid vastgesteld voor voor Bed & Breakfast. Deze beleidsregels zijn opgenomen in de Beleidsregels voor de toepassing van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De uitoefening van een Bed & Breakfast accomodatie is zowel in het landelijke gebied als in het stedelijke gebied mogelijk, mits aan de randvoorwaarden wordt voldaan. In het onderhavige plan is met de vestigingsmogelijkheden rekening gehouden.

4.3.7 Beleidsregels 2.12 Wabo

Voor de toepassing van- planolgische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo heeft het college van burgemeester en wethouders van Almelo op 24 maart 2015 beleidsregels vastgesteld. Hiermee wordt voorzien in een duidelijk (lokaal) beleidskader hoe met dergelijke initiatieven wordt omgegaan. In het voorliggende bestemmingsplan De Riet is hier rekening mee gehouden.

4.3.8 Welstand

In dit bestemmingsplan worden de functies en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing binnen het plangebied geregeld. De architectuur en de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken worden gewaarborgd via het gemeentelijke welstandsbeleid. Bij de welstandstoets worden de verhoudingen, de maat en de schaal van het bouwwerk beoordeeld, maar ook materiaal- en kleurgebruik en in hoeverre het gebouw (of de verbouwing) in de omgeving past. De aansluiting op de openbare ruimte wordt vaak ook meegenomen in de toets. Met de welstandstoets wordt de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd. In de welstandsnota zijn daarom welstandseisen opgenomen waaraan een (bouw)plan moet voldoen.

Welstandsnota 2017
In 2004 heeft Almelo de eerste welstandsnota opgesteld. Het welstandsbeleid gold in beginsel voor het hele grondgebied van de gemeente Almelo. Op 11 juni 2013 heeft de gemeenteraad echter gebieden aangewezen die zijn vrijgesteld van de welstandsplicht. In de jaren daarna is door een ambtelijke werkgroep gewerkt aan een nieuwe welstandsnota: de Welstandsnota 2017. Met de vaststelling van de Welstandsnota 2017 is de welstandsnota uit 2004 komen te vervallen. In de welstandsnota zijn beleidsregels vastgelegd met daarin welstandskaders en -criteria die worden toegepast bij de welstandsbeoordeling van (bouw)plannen. De binnenstad, grotere invalswegen, het buitengebied, de monumenten en het beschermd stadsgezicht hebben de welstandsplicht behouden. Grote delen van de Almelose wijk De Riet vallen niet (meer) onder de welstandsplicht. Specifieke gebieden vallen wel onder de welstandsplicht.

Gebiedstypologie
Het plangebied is gelegen nabij de binnenstad van Almelo. Het grootste gedeelte valt dan ook onder de gebiedstypologie 'Oude stadsbuurten rond het centrum'. Tuindorp de Riet is toentertijd opgezet om arbeiders te huisvesten en is in zijn geheel ontworpen in de stijl van de Delftse school (ca. 1920). Kenmerkend is het gebogen stratenpatroon, aaneengesloten bebouwing, een as met op straathoeken grote gebouwen, zoals scholen. Andere locaties hebben de gebiedstypologie 'Vrijstaande complexen en megastores' of 'Woonbuurten met planmatige bebouwing'. Hiervoor gelden andere welstandscriteria dan voor de gebiedstypologie 'Oude stadsbuurten rond het centrum'.

Beschermd stadsgezicht
Vanwege het bijzondere cultuurhistorische karakter van de Almelose wijk De Riet is het gebied (deels) aangemerkt als (gemeentelijk) 'beschermd stadsgezicht'. Hiermee blijft het historische karakter en de historische structuur behouden.

Het bestemmingsplan De Riet betreft een actualisatie en is overwegend conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan De Riet legt alleen de bestaande (planologische) situatie vast. Als nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dan zal de in het kader van de omgevingsvergunning de welstands- en eventueel monumentenadvisering plaatsvinden.

4.3.9 Parkeren

In Almelo geldt het parkeerbeleidsplan 'Parkeren Optimaliseren 2013 - 2018'. Een nadere uitwerking van het geldende parkeerbeleid binnen de gemeente Almelo is neergelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen Almelo' (hierna: het parkeerbeleid). Deze beleidsregel is vastgesteld op 11 december 2018 en in werking getreden op 1 januari 2019. In het parkeerbeleid wordt verwezen naar de kencijfers van het CROW. Voor toepassing van de parkeernormen bij voorliggend bestemmingsplan Noorderes is uitgegaan van stedelijkheidsgraad 3. Dit staat voor ‘matig stedelijk gebied’.

Uit de jurisprudentie volgt onder meer dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingplan moet worden beoordeeld of zich reeds een parkeertekort voordoet en in hoeverre door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden (zie ABRvS 9 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1426). Voor zover bekend doet zich nu geen parkeertekort voor in het plangebied van het bestemmingsplan De Riet.

Voorliggend bestemmingsplan De Riet heeft voor wat betreft het parkeeraspect een minimale invloed op het plangebied. Het bestemmingsplan De Riet betreft een actualisatie en is overwegend conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan De Riet legt alleen de bestaande (planologische) situatie vast.

Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen

Vanaf 8 september 2020 gelden de Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen. Deze beleidsregels hebben tot gevolg dat het realiseren van kamerbewoning, inwoning en logies voor arbeidsmigranten, alleen onder voorwaarden, zoals gesteld in de beleidsregels mogelijk is. Kan niet worden voldaan aan de voorwaarden dan is sprake van een verbod op Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing.

4.3.10 Beleidsregels kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing

Vanaf 8 september 2020 gelden de Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen. Deze beleidsregels hebben tot gevolg dat het realiseren van kamerbewoning, inwoning en logies voor arbeidsmigranten, alleen onder voorwaarden, zoals gesteld in de beleidsregels mogelijk is. Kan niet worden voldaan aan de voorwaarden dan is sprake van een verbod op kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

Bestemmingsplannen worden regelmatig herzien. Het bestemmingsplan De Riet vervangt onder andere de bestemmingsplannen De Riet Noord en De Riet Zuid. Het voorliggende bestemmingsplan De Riet actualiseert en conserveert de huidige bestemmingen.

5.1 Bedrijven en andere activiteiten

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonwijken. Langs de Bornsestraat en de Bornerbroeksestraat staan winkels, woningen en enkele horeca-inrichtingen. Verspreid door het plangebied liggen een aantal bedrijfsmatige activiteiten, zoals garages en kantoren. Er is een gezondheidscentrum, een woongebouw met 24- uurs zorg en een kinderdagverblijf.

5.1.1 Wijze van beoordelen

De invloed van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van toegestane bedrijven op het plangebied zijn beoordeeld. Hierbij zijn de milieuvergunningen en daaruit voortkomende rechten, de normstellingen uit AMvB's en de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009) als leidraad gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het voorliggende bestemmingsplan. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

5.1.2 Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (versie 2009) noemt zones rond bestaande bedrijven. De publicatie deelt bedrijven in in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
enz.	enz.

De VNG brochure geeft deze richtafstanden, uitgaande van het principe van functiescheiding.

Daarnaast kent de brochure gemengde gebieden. Binnen gemengde gebieden liggen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar. In gemengde gebieden is sprake van functiemenging. De richtafstanden uit bijlage 1 van de brochure zijn dan niet toepasbaar. In dergelijke gebieden geldt een staat van bedrijfsactiviteiten die in bijlage 4 staan. In gebieden met functiemenging worden bedrijven beoordeeld aan de hand van de volgende ruimtelijke milieucategorieën:

- categorie A; toelaatbaar aanpandig aan woningen
- categorie B; toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen
- categorie C; toelaatbaar langs een hoofdweg.

Overigens gelden voor de bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.1.3 Aanwezige bedrijven in de directe omgeving

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van de bedrijvenlijst van de gemeente Almelo. De bedrijvenlijst geeft aan welke bedrijven in bedrijf zijn en zich

hebben gemeld of een vergunning hebben gekregen op basis van de Wet milieubeheer. Zowel een melding als een vergunning geeft rechten aan een bedrijf.

Ongeacht het feit of bedrijven al dan niet voldoende afstand hebben tot woningen geldt dat de omliggende woningen per definitie worden beschermd op grond van de Wet milieubeheer. In het woon- en winkelgebied langs de Bornsestraat en Bornerbroeksestraat zijn winkels, detailhandel en een aantal (eet-) cafés gevestigd. Deze vallen in milieucategorie A. De bedrijfsvoering bij de winkels en de cafés is zodanig dat er geen hinder ontstaat bij woningen. Kleinschalige activiteiten, zoals kantoor of bedrijven aan huis, leveren in het algemeen geen problemen op en zijn buiten beschouwing gelaten. In onderstaande tabel zijn opvallende bedrijven genoemd, die op een perceel staan met de bestemming “Bedrijf”.

Adres	Type bedrijf	SBI code (2008)	Beoordeling	
			Richtafstand tot woningen (m.)	In gemengd gebied
Bornsestraat 107-109	Groothandel	46733	30	Niet genoemd
Bornsestraat 161	Bouwmarkt	4752	30	B; kan gescheiden van woningen
Bornerbroeksestraat 96-100	Groothandel	4634 4635 4636 4637 4638	30	Niet genoemd
Bornerbroeksestraat 213	Garage	451	30	B; kan gescheiden van woningen
Bornerbroeksestraat 222	Bakker	4724	10	A; kan aanpandig aan woningen
Bornerbroeksestraat 284	Bakker	4724	10	A; kan aanpandig aan woningen
Irisstraat 9	Garage	451	30	B; kan gescheiden van woningen
Pijlkruidstraat 43	Fietsenmaker	47	10	A; kan aanpandig aan woningen
Violierstraat 103	Sportschool	931	30	Niet genoemd
Violierstraat 107	Tankstation	473	30	Niet genoemd
Violierstraat 170	Garage	451	30	B; kan gescheiden van woningen
Zonnebloemstraat 13	Reparatie tbv particulieren	952	10	A; kan aanpandig aan woningen

Het tankstation bij de garage, op het perceel Violierstraat 103-107, staat op ongeveer 30 meter van een woning. Die afstand voldoet aan de richtafstand en is in die zin acceptabel. De garages aan de Violierstraat en de Bornerbroeksestraat liggen min of meer in een gemengd gebied aan een hoofdweg. Ze zijn gescheiden van woningen en om die reden acceptabel in een gemengd gebied.
De garage (Irisstraat 9) en de reparatiewerkplaats (Zonnebloemstraat 13) zijn solitaire bedrijven in een woongebied. De huidige bedrijven (zie tabel) en hun activiteiten geven geen hinder voor de omgeving. Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan De Riet geen bedrijven bevinden die een zodanig risico voor de omgeving vormen, dat deze in planologisch opzicht een risico vormen voor de woningen binnen het plangebied.

5.1.4 Bedrijven en activiteiten buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied staan geen bedrijven die een negatieve invloed op het plangebied hebben. In de paragraaf over externe veiligheid wordt het aspect veiligheid langs het spoor behandeld.

5.2 Fysieke Veiligheid

5.2.1 Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Het bestemmingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

- bereikbaarheid;

- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking.

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen:
- Pro-actie; de schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de sirenedekking.
- Preventie; voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.
- Preparatie; voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.
- Repressie; vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.
- Nazorg; de taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

5.2.2 Bereikbaarheid

5.2.2.1 Bereikbaarheid algemeen

Bij het bepalen of er in het plangebied sprake is van een goede bereikbaarheid van de gebouwen via het openbare wegennet wordt het plangebied getoetst aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Hierbij wordt beoordeeld of:
- de weg voldoet aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen;
- een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar is;
- of de verkeersaders aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang bieden.

Een beschrijving van de bereikbaarheid in het plangebied staat in 5.2.2.2 beschreven.

5.2.2.2 Bereikbaarheid 'De Riet'

Het plangebied betreft een bestaande situatie, waarbij de wegenstructuur is gerealiseerd. Over het algemeen zijn de diverse objecten in het plangebied via twee zijden bereikbaar. Uit de toelichting blijkt dat er door de gemeente aandacht is voor het parkeren in het plangebied. Zoveel als mogelijk dient voorkomen te worden dat geparkeerde voertuigen de wegen blokkeren voor hulpdienstvoertuigen

5.2.3 Opkomsttijd

5.2.3.1 Opkomsttijd algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar de plaats van het incident te gaan. De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd. In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd en staan in onderstaande tabel beschreven.

Normtijd	**Gebruiksfunctie**
5 minuten	Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel
6 minuten	Portiekwoningen/portiekflats, woning verminderd zelfredzamen
8 minuten	Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies
10 minuten	Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties

Daarnaast is het ‘Dekkingsplan Brandweer Twente’, dat onderdeel uitmaakt van het beleidsplan, vastgesteld. Hierin staat dat voor woningbouw van na 2003 een opkomsttijd geldt van 12 minuten. Een beschrijving van de opkomsttijd in het plangebied staat in 5.2.3.2 beschreven.

5.2.3.2 Opkomsttijd 'De Riet'

Het plangebied is bestemd voor onder andere de functies ‘Wonen’, ‘Gemengde doeleinden’ en ‘Maatschappelijk’ en bebouwing bestaat voornamelijk uit woningbouw. Gezien de grootte van het gebied, is op basis van de CBS buurten de gemiddelde opkomsttijd van het gebied beschreven, zodat er op hoofdlijnen inzicht is in de theoretische opkomsttijden. Of dit in praktijk ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd hangt van diverse factoren af, waaronder bijvoorbeeld wegwerkzaamheden op de aanrijdroute, veranderingen in de wegenstructuur (plaatsing nieuwe snelheid beperkende maatregelen) of de brandweervoertuigen die zich op een andere locatie bevinden.

Momenteel vindt de uitruk plaats vanaf de brandweerkazerne aan de Brugstraat. Voor woningbouw in het plangebied van het bestemmingsplan De Riet geldt een opkomsttijd van 8 minuten. Op basis van bovenstaande berekeningen blijkt dat in theorie bij (grondgebonden) woningen over het algemeen wordt voldaan aan de gestelde norm ter plaatse zijn. Aangezien het een gemiddelde per buurt is, geeft dit geen gedetailleerde beschrijving per specifiek object.

5.2.4 Bluswatervoorziening

5.2.4.1 Bluswatervoorziening algemeen

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang, omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening
    - Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.

- De secundaire bluswatervoorziening: de secundaire bluswatervoorziening is in principe aanvullend op een primaire bluswatervoorziening. Een secundaire bluswatervoorziening kan bestaan uit geboorde putten, bluswaterriolen, vijvers e.d. of ondergrondse reservoirs. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 320 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 8 meter kunnen bereiken.

- De tertiaire bluswatervoorziening: bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Water wordt dan onttrokken uit bijvoorbeeld kanalen. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 2500 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 50 meter kunnen bereiken.

5.2.4.2 Situatieschets bluswatervoorziening

Voor woningbouw van voor 1992, waar dit plangebied over het algemeen uit bestaat, geldt voor de primaire bluswatervoorziening een minimale capaciteit van 60 m3/per uur. Daar waar zich in het plangebied gietijzeren leidingen bevinden is de verwachting dat deze leidingen in theorie niet de gevraagde capaciteit leveren op de overige locaties wordt hier over het algemeen aan voldaan. Daarnaast zijn er locaties waar de dekking van het aantal brandkranen beperkt is. Het opbouwen van het water zal daardoor extra tijd vragen.

In of nabij het plangebied bevindt zich open water (De Weezebeek, de Almelose Aa of de vijver nabij de Anjelierstraat). De afstand om voor de gehele wijk de beschikking te hebben over een secundaire bluswatervoorziening is echter te groot. De tertiaire bluswatervoorziening is voldoende. Het opbouwen van grootwatertransport vraagt per definitie extra tijd. Ook kan de blusleiding nabij het spoortracé gebruikt worden als bluswatervoorziening. Hiervoor is het van belang dat de werking ervan is geborgd.

5.2.5 Waarschuwen van de bevolking

5.2.5.1 Sirenedekking

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Op dat moment is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld. Voldoet het dekkingsgebied van de sirene niet, dan zal rondom de diverse risico-objecten middels alternatieven moeten worden gealarmeerd. Hierbij valt onder andere te denken aan:

- Sms-berichten;
- Sirenewagens.

5.2.5.2 Sirenedekking plangebied

Het plangebied valt binnen het theoretische dekkingsgebied van meerdere sirenes.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van de externe veiligheidsparagraaf is uitgegaan van de huidige wet en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Door de gemeente Almelo is tevens extern veiligheidsbeleid vastgesteld (maart 2014). Hierbij gaat het om het Externe veiligheidsbeleid 2015-2018. Dit beleid is op 19 november 2019 verlengd tot en met het jaar 2021. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit dit externe veiligheidsbeleid.

De risicobronnen in en in de nabijheid van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeelde risicobronnen kunnen bedrijven zijn, maar ook transportroutes over weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals gasleidingen.

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het “Risico Register Gevaarlijke Stoffen”, het RRGS, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig meegenomen.

Voor het beoordelen van transportrisico’s is gebruik gemaakt van de circulaire “Risico normering vervoer gevaarlijke stoffen” het RNGS, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor het beoordelen van eventuele risico’s van gasleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) beschouwd.

Het advies van de Brandweer Twente voor dit plan (Advies actualisatie bestemmingsplan De Riet met kenmerk: 16002535) is meegenomen bij het opstellen van deze paragraaf externe veiligheid.

Getracht wordt de risicocontouren zoveel mogelijk op het terrein van de risico-inrichting/bron zelf te projecteren. Dit teneinde de beperking van het gebruik van terrein van derden zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar veiligheidscontouren zich uitstrekken tot terreinen van derden kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. Het bestemmingsplan behelst een gebied met voornamelijk de functie "Wonen" en "Gemengde doeleinden. Het voorliggende bestemmingsplan De Riet is conserverend van aard. Het vestigen van nieuwe risicobedrijven of nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

5.3.2 Risicobronnen in het plangebied

In en nabij het plangebied van het bestemmingsplan De Riet ligt het spoortracé Deventer – Hengelo. Het spoortracé is de spoorlijn tussen Deventer en Hengelo. Dit tracé is voor wat betreft externe veiligheid relevant, omdat er gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

Basisnet spoor & Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
Begin juli 2010 is het Basisnet spoor vastgesteld (hierna: het Basisnet). Dit is het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het doel hiervan is evenwicht voor de lange termijn tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de bebouwde omgeving en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt.

Het Basisnet stelt regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten risicoplafond vastgesteld. Hiermee moeten niet alleen vervoerders van gevaarlijke stoffen rekening houden, maar bijvoorbeeld ook gemeenten die langs een traject van het Basisnet willen gaan bouwen. Het Basisnet met haar veiligheidsmaatregelen zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en dat tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden sterk wordt verbeterd.

Veiligheidsmaatregelen die met het vaststellen van het Basisnet geborgd zijn en voor de gemeente Almelo van toepassing zijn:
- Maximaal gebruik maken van Betuweroute waardoor de vervoersstroom met wagons brandbare gassen binnen de gemeente Almelo worden beperkt tot 200 (was volgens oude cijfers nog 3300 wagons). De kans op een incident (faalkans) met deze wagons wordt met deze maatregel verkleind.
- Warme-BLEVE-vrij rijden: Met goederenvervoerders en verladers zijn afspraken gemaakt over de samenstelling van treinen. Zo zullen wagons met brandbaar gas zoveel mogelijk gescheiden worden vervoerd van wagons met zeer brandbare vloeistof. Bij dit zogenaamde 'warme BLEVE vrij rijden' worden treinen dusdanig samengesteld dat de kans op een ontploffing (BLEVE) na een ongeluk verder wordt verkleind. Deze maatregel resulteert in een zeer sterke daling van de risico's in de eerste 200 meter vanaf het spoor en is inmiddels in werking;
- ATB vv bij emplacement: Deze installatie zorgt ervoor dat automatisch wordt ingegrepen op het moment dat een trein door een rood sein rijdt. Er worden binnen de gemeente Almelo circa 11 seinen voorzien van deze voorziening. De kans op een incident (faalkans) wordt met deze maatregel verkleind.

In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. De Regeling Basisnet is per 21 november 2016 aangepast in verband met het verkleinen van het plasbrandaandachtsgebied langs enkele rijkswegen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. De Wvgs is in de afgelopen tijd aangepast aan het Basisnet.Voor het wettelijk vastleggen van de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het Basisnet is op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm) en ziet op ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes.

5.3.3 Risicobronnen nabij het plangebied

Emplacement
Op grote afstand van het plangebied is het emplacement gelegen. Formeel wordt het spooremplacement van Almelo nog als risicovolle inrichting beschouwd, omdat dit emplacement is genoemd in bijlage 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Deze vermelding in bijlage 3 is inmiddels echter achterhaald, omdat het rangeren met volle wagons, geladen met gevaarlijke stoffen, niet meer plaatsvindt binnen de reikwijdte van deze inrichting. De veiligheidsafstanden komen niet tot in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen inrichtingen aanwezig welke te beschouwen zijn als een risicovolle inrichting in de zin van de wet (Bevi) en er zijn geen risicorelevante inrichtingen (geregistreerd in het RRGS) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

5.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) kent geen vaste norm waaraan dient te worden voldaan, maar een oriënterende waarde welke dient te worden getoetst. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dient elke (mogelijke) verandering van het groepsrisico verantwoord te worden (de verantwoordingsplicht

groepsrisico). Deze verantwoordingsplicht geldt ook als het groepsrisico wijzigt maar wel onder de oriënterende waarde blijft.

Het groepsrisico en de verantwoordingsplicht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn inmiddels wettelijk verankerd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) zoals dat ook geldt voor inrichtingen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor de gemeente Almelo is berekend dat door het vaststellen van het Basisnet spoor er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is (*0,2 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico. Bron: Basisnet spoor-gemeente Almelo: feitenblad, 5 december 2011, 5789).*

Desondanks zal er wel invulling aan de zogeheten “verantwoording van het groepsrisico” moeten worden gegeven. De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren voornamelijk de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Met betrekking tot het groepsrisico en de verantwoording daarvan is de zone van 200 meter (groepsrisico aandachtsgebied) vanaf het spoor een belangrijke afstand. Dit gebied omvat het 100% letaliteitpercentage, op circa 140 meter (*bron: advies regionale brandweer)*, daarnaast is vanaf de 200 meter sprake van een significant lager letaliteitpercentage. Tot 200 meter van het spoor neemt het percentage overlevenden met de afstand toe. Vanaf 200 meter hebben mensen binnenshuis in principe voldoende bescherming. Ruimtelijke ontwikkelingen buiten de 200 meter zullen daarnaast geen significante invloed meer hebben op de rekenkundige hoogte van het groepsrisico.

De afstand van 200 meter vanaf het spoor staat ook centraal in het (Bevt) en in het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo. Bij ruimtelijke plannen die geheel of deels binnen de 200 meter van de transportbron zijn gelegen dient aandacht gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht groepsrisico. Bij ruimtelijke plannen die geheel buiten deze 200 meter zijn gelegen behoefd alleen aandacht geschonken te worden aan de beheersbaarheid van een ongeval, niet aan ruimtelijke maatregelen.

De verantwoording van het groepsrisico:

Gemeentelijk beleidskader
Het landelijk beleid op het gebied van de externe veiligheid laat beleidsruimte open die ingevuld kan worden door gemeenten. De gemeente Almelo heeft invulling gegeven aan deze ruimte. De gemeente Almelo heeft haar beleid met betrekking tot externe veiligheid weergegeven in het beleidsdocument: 'Extern veiligheidsbeleid gemeente Almelo 2015-2018 (vastgesteld: 11 maart 2014). Dit beleid is op 19 november 2019 verlengd tot en met 2021. Deze beleidsnota Externe Veiligheid is dan ook nog steeds actueel en geeft daarbij de kaders aan waarbinnen de gemeentelijke afweging op het gebied van externe veiligheid dient plaats te vinden. Dit beleidsdocument vormt het gemeentelijk kader voor het invullen voor de verantwoordingsplicht.

Woongebieden
Voor wat betreft nieuwe situaties in woongebieden is de ambitie ten aanzien van het plaatsgebonden risico dat kwetsbare objecten niet binnen de 10-6 contour van een bedrijf, transportas (weg, spoor en water) of buisleiding liggen (wettelijk voorgeschreven). Verder mogen beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties binnen de 10-6 contour, doch buiten de 10-5 contour, van een risicobron liggen, mits een toetsing plaatsvindt op zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en dit positief wordt beoordeeld. Er worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Dit is verankerd in de bestemmingsplanregels.

Spoorzone
Een belangrijk aspect in dit beleid is dat de gemeente Almelo een zogeheten spoorzone heeft vastgesteld waar o.a. ambities zijn uitgesproken over een zone van 200 meter vanaf het spoor. Tot 200 meter van de transportbron worden functies met een laag zelfredzaamheidsniveau, zoals grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, basisscholen, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven, beperkt of uitgesloten. De spoorzone heeft ook effecten voor de inrichting van de ruimte. Zo worden kwetsbare functies zoveel mogelijk van de transportroute af gesitueerd (risicoluwe zijde). Verder gelden maatregelen bij (beperkt) kwetsbare objecten. Ook dit is verankerd in de bestemmingsplanregels.

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo is tevens verklaard dat in gevallen waarbij er een beperkte wijziging in de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in aantallen personen, volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Aangezien het bestemmingsplan De Riet niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, kan voor dit bestemmingsplan worden volstaan met een beperkte invulling van de verantwoordingsplicht groepsrisico, waarbij in elk geval moet worden ingegaan op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze punten zijn ingevuld in samenspraak met de veiligheidsregio.

Welk soort spoorvervoer geeft het grootste risico?
Het scala van gevaarlijke stoffen dat over het doorgaand spoor binnen de gemeente Almelo wordt vervoerd is gevarieerd. Er zijn echter een drietal stofgroepen te onderscheiden:

- Vervoer van brandbare gassen (koude en warme BLEVE).
- Vervoer van giftige stoffen (verspreiding toxische wolk).
- Vervoer van brandbare vloeistoffen (plasbrand).

Het effectgebied bij een incident verschilt hierbij sterk per stofgroep. Globaal gesteld reiken de letale aspecten van een plasbrand tot circa 30 meter, een BLEVE tot 200 meter en een toxische wolk tot vele kilometers.

Het vervoer van brandbare gassen is in belangrijke mate verantwoordelijk voor het huidige (hoge) groepsrisico binnen de gemeente Almelo. De eerder besproken veiligheidsmaatregelen rond het Basisnet zorgen er voor dat de kans op dit scenario sterk wordt beperkt. Het vervoer van giftige stoffen levert zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie (maatregelen basisnet spoor) een relatief geringe bijdrage aan de omvang van het groepsrisico. De omvang van deze bijdrage wordt namelijk sterk bepaald door de aanname dat 90% van de aanwezige personen doelmatig binnen kan schuilen. Dit geldt ook voor het plangebied.

Het BLEVE scenario (vervoer brandbare gassen) is in de huidige situatie voor de gemeente Almelo nog het maatgevende en (groeps-) risicobepalende transport. Maar met de komst van het Basisnet spoor en het Besluit Transport Externe Veiligheid is dit scenario echter wel sterk gereduceerd (van 3300 wagons naar 200 wagons). Voor het plangebied zijn een BLEVE en toxische wolk als effect leidend. Het plasbrandscenario is een scenario dat door de verdiepte ligging (tunnelbak) voor een groot gedeelte van het spoortraject risico reducerend is.

Met voorgaande in ogenschouw nemend is voor onderhavige situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico van het doorgaand spoor.

Hoogte van het groepsrisico
In het Basisnet spoor, waarbij rekening is gehouden met generieke maatregelen, is een groepsrisico van 0,2 maal de oriënterende waarde berekend (Bron: Basisnet spoor- gemeente Almelo: feitenblad, 5 december 2011, 5789).

Invloed plangebied op de hoogte van het groepsrisico
De oriënterende waarde van het groepsrisico (0,2 maal de oriënterende waarde) wordt niet overschreden. Daarbij is rekening gehouden met alle toekomstige ruimtelijke plannen uit het Masterplan rondom het stationsgebied die de gemeente Almelo toentertijd heeft aangeleverd.

Verblijfsduur
Binnen de toetsingsafstand voor het groepsrisico ligt een woongebied. De verblijfsduur van de daar aanwezige personen ligt voornamelijk in de dagperiode.

Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid
Het bestemmingsplan De Riet is conserverend van aard. Er is sprake van een stationaire situatie die geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De toekomstige gemiddelde personendichtheid zal daarom overeenkomen met de huidige.

Mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico
Maatregelen welke getroffen zijn in dit ruimtelijke besluit zijn gelegen in de planvoorschriften. Binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico zullen nieuwe activiteiten met een hoge personendichtheid

zoals kantoren, onderwijs etc. niet op basis van dit bestemmingsplan worden toegestaan. Individuele verzoeken binnen het invloedsgebied kunnen indien gewenst in een separate procedure worden beoordeeld op het invloed op het groepsrisico.

Mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding/beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Het is van belang dat hulpdiensten bij het uitvoeren van hun taak om een incident te bestrijden niet belemmerd worden. De inrichting van de ruimte kan de bestrijding negatief en positief beïnvloeden. Het is dus van belang om knelpunten voor de hulpverlening die voortkomen uit de ruimtelijke inrichting te voorkomen. De volgende onderdelen worden beoordeeld:
- De bereikbaarheid van risicobronnen;
- de opstelmogelijkheden bij de risicobronnen;
- de inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen;
- zelfredzaamheid bij de risicobron.

De bereikbaarheid en opstelmogelijkheden nabij de risicobron
De bereikbaarheid en opstelmogelijkheden hebben onder andere betrekking op de mogelijkheden om bovenwinds aan te kunnen rijden, de beschikbare werkruimte en de mogelijkheden om de opstelplekken te bereiken. Over het algemeen is er fysieke ruimte rond de risicobron aanwezig en kan tweezijdig aangereden worden. Desondanks kunnen obstakels zoals geluidsschermen een beperking vormen voor de bereikbaarheid van de risicobron. Bij ontwikkelingen rondom de risicobron dient geborgd te worden dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten gewaarborgd wordt en daar waar mogelijk geoptimaliseerd.

De inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen
De meeste brandkranen in de omgeving van de risicobron zijn aangesloten op het drinkwaterleidingnet. Met de realisatie van de verdiepte ligging van het spoor is er parallel aan het spoor nog een bluswatervoorziening gerealiseerd. Hierdoor zijn mogelijkheden tot optreden vergroot. Daarnaast ligt nabij het spoor de Weezebeek die bij een incident gebruikt kan worden als secundaire bluswatervoorziening.

Zelfredzaamheid binnen het plangebied
Wanneer zich een incident op het spoortracé voordoet is het van belang dat mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Dit kan door schuilen of vluchten uit het bedreigde gebied. In het plangebied gaat het voornamelijk om woonfuncties, waarbij de meeste van de aanwezige mensen in hoofdzaak zelfredzaam zijn. Er bevinden zich echter ook enkele maatschappelijke functies, waaronder woonzorgcentrum De Koppel. Het is van belang dat de aanwezige personen de mogelijkheid hebben om te schuilen of te vluchten. Dit is in het plangebied het geval.

De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.

Er is sprake van een bestaande stationaire situatie.

Mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst
- Planvoorschriften zijn zodanig geredigeerd dat toename van het groepsrisico, anders dan geprognosticeerd, slechts marginaal kan plaatsvinden. Mochten zich binnen het plangebied ontwikkelingen voordoen waarvoor een vrijstellingsprocedure wordt gevolgd, dan zal bij deze vrijstelling het effect van deze ontwikkeling op het groepsrisico worden beschouwd.
- Het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo hanteert de ambitie om geen nieuwe zeer kwetsbare objecten te realiseren binnen 200 meter van het spoor. Deze ambitie draagt positief bij aan externe veiligheidssituatie.

Conclusie
Het doorgaand spoor is de voornaamste risicobron voor het plangebied. Als gekeken wordt naar de wet- en regelgeving en het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo, wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige risico’s voor het plangebied worden veroorzaakt. Het voldoen aan de wettelijke eisen en normen betekent echter niet dat er zich geen calamiteiten kunnen voordoen. Er blijft altijd een restrisico aanwezig waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt onderhavige situatie verantwoord geacht. Als via een omgevingsvergunning of anderszins medewerking wordt verleend aan functiewijzigingen of een nadere uitwerking van het bestemmingsplan (huidige plan is globaal van aard), zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid moeten worden voldaan en op grond van "een goede ruimtelijke ordening" een verantwoording van het groepsrisico dienen plaats te vinden.

5.5 Luchtkwaliteit

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht al sprake zijn van een wijziging, dan is het begrip "Niet in betekenende mate" (NIBM), zoals genoemd in de wet zeker van toepassing. Een onderzoek met een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is om die reden niet nodig. Omdat ook de jaarlijkse rapportage in het kader van de "Wet Luchtkwaliteit" (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied van het bestemmingsplan De Riet laat zien, mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan. De resultaten van de rapportage zijn te zien op de website van de monitoringtool NSL: https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/.

5.6 Geluid

Het plangebied van het bestemmingsplan De Riet ligt binnen de wettelijke geluidzones van verschillende wegen en de spoorlijn Almelo - Hengelo.

5.6.1 Wegverkeerslawaai

Langs de verschillende wegen staan woningen waarvan de geluidbelastingen hoger liggen dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.



Afbeelding 1: Woningen met een hoge geluidbelasting van wegen. De woningen staan op de B-lijst.

De B-lijst woningen (aangegeven met oranje stippen) zijn voor 1986 gebouwd en komen bij hoge geluidbelastingen voor geluidsanering in aanmerking. Voorwaarde is ook dat er financiële middelen beschikbaar zijn om de sanering uit te voeren. De sanering houdt in dat de isolatie van de woningen wordt getoetst en dat zonodig geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

In het kader van de EU richtlijn omgevingslawaai worden de geluidbelastingen bij alle woningen om de vijf jaar, vanaf 2011, berekend en vastgelegd in de Geluidbelastingkaart. Daarmee wordt de akoestische kwaliteit bij de bestaande woningen gemonitord. De resultaten voor 2011 en 2016, als ook de verschillen, |zijn te zien op de website iCinity.nl.

Volgend op de Geluidbelastingkaart is het Actieplan Geluid gemaakt. In het actieplan voor het jaar 2016 zijn een dertien zogenaamde “hotspots” vastgelegd. De hotspots zijn wegvakken waar langs woningen liggen met geluidbelastingen hoger dan 63 dB (plandrempel).



Afbeelding 2: Hotspots bij het plangebied

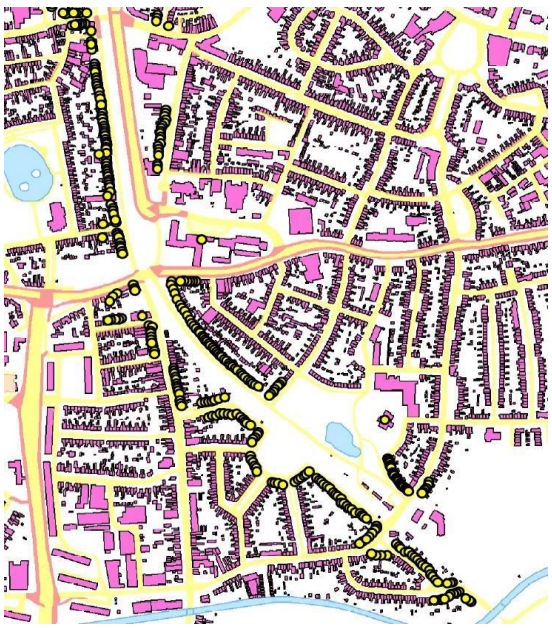
Binnen het plangebied liggen vier hotspots, te weten:

- 4 Violierstraat, tussen Zwanenbloemstraat en Bornsestraat,
- 7 Rietstraat, tussen Bornerbroeksestraat en Violierstraat,
- 8 Zuiderstraat en Bornerbroeksestraat,
- 9 Bornsestraat, tussen Grotestraat en Schipbeekstraat,

Het in 2018 vastgestelde actieplan geeft aan dat hotspots worden gesaneerd als de weg voorzien wordt van een nieuw wegdek en er financiële middelen beschikbaar zijn.

5.6.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Almelo – Hengelo heeft een geluidzone die een groot deel van het plangebied overlapt.



Afbeelding 3: Woningen met een hoge geluidbelasting van het spoor.
De woningen staan op de Raillijst.

De Raillijst woningen (aangegeven met gele stippen) zijn voor 1986 gebouwd en kwamen voor geluidsanering in aanmerking. De sanering is uitgevoerd door het spoor verdiept te leggen en geluidschermen te plaatsen. De sanering van de Raillijst woningen, in dit deel van Almelo, is daarmee afgerond. In het kader van de EU richtlijn omgevingslawaai worden ook de geluidbelastingen van het railverkeer bij alle woningen berekend en vastgelegd in de Geluidbelastingkaart. De resultaten staan op de website iCinity.nl.

5.6.3 Conclusie en opmerkingen

In artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 4.1 lid 3 van het Besluit geluidhinder is bepaald dat het akoestische onderzoek, de toetsing aan de geluidsnormen en daarmee samenhangende procedures niet van toepassing zijn, indien op het tijdstip van vaststelling van een bestemmingsplan sprake is van:

- Al aanwezige of in aanleg zijnde wegen of spoorwegen; en
- Reeds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen of andere geluidsgevoelige objecten.

Gezien het feit dat de bestaande situatie niet wijzigt, wordt gesteld dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelastingen bij woningen en andere geluidgevoelige objecten op dit moment niet nodig is. Het bestemmingsplan De Riet betreft een actualisatie en is overwegend conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan De Riet legt alleen de bestaande (planologische) situatie vast. Geluid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan De Riet.

5.7 Bodem

5.7.1 Bodemkwaliteit

De bodenkwaliteit dient beoordeeld te worden binnen de kaders van de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Circulaire bodemsanering 2013 bevat regels die ervoor zorgen dat saneren en het toepassen van grond op een saneringslocatie op elkaar is afgestemd. Zo geldt dat bij het ontgraven van grond uitgegaan wordt van functiegericht en kosteneffectief saneren. Als grond van elders wordt aangevoerd op de saneringslocatie (bijvoorbeeld om een leeflaag van grond aan te brengen), dan is het uitgangspunt dat dit moet voldoen aan de bodemkwaliteitskaart.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Almelo heeft gedurende de periode 1985-2018 veel data (afkomstig van uitgevoerde bodemonderzoeken) verzameld op basis waarvan het mogelijk was een bodemkwaliteitskaart vast te stellen. Deze bodemkwaliteitskaart gaf inzicht in de bodemkwaliteit van de bovengrond (tot 0.5m) en de ondergrond (tot 2m –mv). De bodemkwaliteit van de boven- en ondergrond is bepaald op de klasse “AW2000”. Gebleken is dat door langdurig gebruik van de bodem licht verhoogde concentraties van diverse stoffen (zware metalen, PAK, PCB en minerale olie) kunnen voorkomen. De bodemkwaliteitskaart is opgesteld op basis van landelijke voorschriften.

Op 1 juli 2008 is het hoofdstuk Grond en baggerspecie voor landbodem van het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit was in Twente aanleiding om samen te werken bij het opstellen van nieuw beleid voor ontgraven en toepassen van grond. Het resultaat van de samenwerking was in 2010 een uniforme bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer Twents beleid veur oale groond. Het reeds bestaande beleid is recent geactualiseerd. De gemeente Almelo was betrokken bij de samenwerking. Er is nu slechts één bodemkwaliteitskaart met een bijbehorende Nota bodembeheer voor het gehele Twentse grondgebied opgesteld. Hiermee is uitvoering gegeven aan de wens te komen tot een verdere uniformering en vereenvoudiging van het beleid voor ontgraven en toepassen van grond.

Per 1 juli 2019 is het nieuwe bodembeheerbeleid met de bijbehorende bodemkwaliteitskaart van kracht geworden. Onderscheid wordt gemaakt tussen drie bodemkwaliteitsklassen: AW2000, Wonen en Gebiedsgericht. Gebieden met de bodemkwaliteitsklasse AW2000 hebben een goede bodemkwaliteit. Meestal bevinden deze klassen zich in het landelijk gebied of in nieuwbouwwijken. Gebieden met de bodemkwaliteitsklasse Wonen zijn gebieden waar wordt gewoond en gewerkt. Als gevolg van deze activiteiten, heeft de bodem in deze gebieden een minder goede kwaliteit dan AW2000. Het is wel zeer geschikt om zonder risico’s te kunnen wonen en eventueel te gebruiken

als tuin. Gebieden met de bodemklasse Gebiedsgericht kunnen niet in één van de voorgaande twee bodemkwaliteitsklassen worden ingedeeld.

Functiewijziging
Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en hierbij moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Conclusie
Voorliggend bestemmingsplan De Riet is actualisatie met een overwegend conserverend karakter. Met dit bestemmingsplan worden geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is verder geen sprake van een functiewijziging. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld via een aanvraag om omgevingsvergunning) kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Als dit nodig is, dan wordt bij (nieuwe) ontwikkelingen langs die weg een bodemonderzoek opgevraagd.

5.8 Ecologie

Onderzoek naar ecologie
De wetgeving op het gebied soorten- en gebiedsbescherming beschermt aanwezige flora en fauna tegen verstoringen en bedreigingen in hun voortbestaan. De flora- en faunawetgeving is ook van toepassing op bestaand stedelijk gebied.

In de Wet natuurbescherming worden de beschermde soorten (planten en dieren) met namen benoemd. Deze mogen niet opzettelijk worden verwijderd, verstoord of in hun bestaan worden bedreigd. Dit heeft consequenties voor nieuwe ontwikkelingen, zoals onder andere sloop en aanpassingen aan oude gebouwen die mogelijk nest- of overwinteringsplaats zijn voor beschermde dieren of vestigingsplaats zijn voor beschermde planten. De aanwezige houtopstanden kunnen eveneens beschermde flora en fauna bevatten of van levensbelang zijn in het voortbestaan van bepaalde flora en fauna.

Bescherming van flora en fauna
Initiatiefnemer is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals sloop of aanpassing van oude gebouwen, groen- en waterelementen na te gaan in hoeverre beschermde flora en fauna in het geding is. Een nader onderzoek en/of een aanvraag om omgevingsvergunning in het kader van de flora- en faunawetgeving kan noodzakelijk zijn. Onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn de te nemen compenserende maatregelen ter beperking c.q. voorkoming van schade aan flora en fauna.

Het bestaande stedelijke gebied is in een aantal gevallen door inrichting, beheer, gebruik of ontwikkeling aanleiding geweest voor de ontwikkeling en vestigingen van beschermde flora en fauna. Een continuering van dit gebruik en/of beheer vormt geen beletsel als het gaat om beschermde flora en fauna. Nieuwe ontwikkelingen kunnen in strijd zijn met de voortbestaansmogelijkheden van aanwezige flora en fauna en zullen dan op basis van ontheffingen geregeld moeten worden. Daarvoor moet eerst onderzocht worden welke flora en fauna precies aanwezig zijn. Hierbij zal in veel gevallen sprake zijn van compenserende maatregelen die voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd moeten zijn.

Conclusie
De actualisatie van het bestemmingsplan De Riet is overwegend conserverend van karakter. Er vinden op basis van het plan geen wijzigingen plaats in de bestaande bebouwingsstructuur en dient rekening te worden gehouden met de wet- en regelgeving.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Beleid
Op grond van de Monumentenwet en beleid van de gemeente Almelo dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. Een initiatiefnemer dient zorg te dragen voor archeologisch onderzoek als er archeologische waarden verstoord kunnen worden als gevolg van bodemingrepen die bij de realisatie. In de ruimtelijke onderbouwing van bestemmingsplannen

moeten eventueel aanwezige archeologische waarden in beeld worden gebracht en kan archeologisch vooronderzoek nodig zijn. Of er ook vooronderzoek nodig is hangt af van aanwezige reeds bekende archeologische waarden en de verwachtingswaarde.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

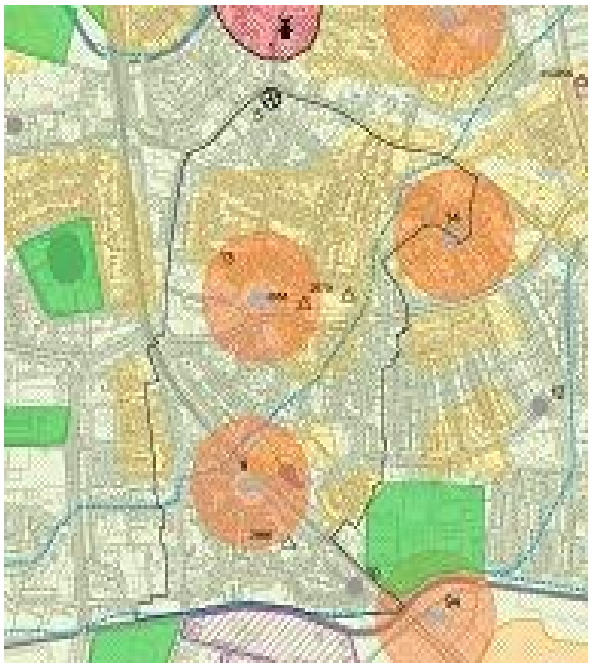
De gemeente Almelo heeft een archeologische waardenkaart waarop bekende en te verwachten archeologische waarden staan aangeduid. Aan de hand van deze kaart zijn in de verbeelding van het bestemmingsplan archeologische waarden opgenomen. Het bestemmingsplan is een conserverend plan en daarom is geen uitgebreid inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Archeologische verwachtingswaarde
Het plangebied ligt ten zuiden van de oude binnenstad van Almelo. Het ligt in een gebied dat van nature bestond uit dekzandlandschap met een afwisseling van hoger liggende dekzandwelvingen en lagere beekdalen en beekvlaktes. Tot in de 20e eeuw was het nog een overwegend agrarisch gebied dat met name in de tweede helft van die eeuw is verstedelijkt.

Op het merendeel van dekzandwelvingen lagen bouwlanden waarop deels een esdekken zijn ontstaan. De lagere delen werden ingenomen door hooi- en weilanden.

Op de bodemkaart zijn deze niet aangeduid omdat het plangebied ten tijde van de bodemkarteringen al was bebouwd. Aan de hand van oude topografische kaarten zijn echter wel de voormalige bouwlanden te reconstrueren. Deze zones zijn aangeduid met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

In het plangebied zijn meerdere boerderijen aanwezig die in de Late Middeleeuwen al in historische bronnen zijn vermeld. Vanuit archeologisch perspectief zijn deze boerderijen van belang omdat in de directe omgeving van deze boerderijen vaak oudere voorgangers hebben gestaan waarvan de grondsporen en resten nog aanwezig kunnen zijn. Daarom is rond deze boerderijen binnen een attentiecirkel een hoge archeologische verwachtingswaarde aangeduid. Het gaat om de zeer oude erven Boomshuis (in 1416 genoemd Bomes huis, nr 9), Reigershöfte (in 1366 genoemd Reigershöfte of Gladbecke, nr 13) en Revenboer (in 1316 genoemd Ten Reve, nr.14). Verder is er nog een in de 16e een 17e eeuw genoemd erf aanwezig geweest dat als de Rietboer bekend stond (in 1602 genoemd Ryt Lambert, nr. 10). Alle genoemde erven zijn bij de stadsuitbreiding verdwenen maar mogelijk zijn archeologische resten ervan nog deels in de bodem behouden.



Afbeelding 4: Archeologische verwachtingszones in (het zuidelijke deel van) het plangebied.

Overige gegevens
In het plangebied zijn drie archeologische vindplaatsen in de landelijke database ARCHIS geregistreerd. Twee meldingen betreffen het voormalige met grachten omgeven erf Reigershöfte (2658 en 2673). De andere melding (2673) betreft een stenen bijl uit de jonge steentijd die is gevonden nabij de Huygensstraat. Er zijn verder geen archeologische onderzoeken geregistreerd.

Terreinen van Archeologische waarde
In het plangebied van het bestemmingsplan De Riet liggen geen terreinen van archeologische waarde.

Conclusies:
- Op basis van beleid van de gemeente Almelo is voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde in het kader van ruimtelijke planvorming en omgevingsvergunningen geen archeologisch vooronderzoek nodig.
- De zones met een hoge archeologische verwachtingswaarde dienen op de plankaart aangeduid te worden als (mede-)bestemming “Archeologische verwachtingswaarde hoog”. In de regels dienen bouwregels en een aanlegvergunningstelsel te worden opgenomen. In de betreffende zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien er als gevolg van een ruimtelijke procedure bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en in omvang meer dan 2500 m^2.
- De zones met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde dienen op de plankaart aangeduid te worden als (mede-)bestemming “Archeologische verwachtingswaarde middelhoog”. In de regels dienen bouwregels en een aanlegvergunningstelsel te worden opgenomen. In de betreffende zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden, als bodemingrepen plaatsvinden welke dieper zijn dan 50 cm en in omvang meer dan 5000 m^2.

5.9.2 Cultuurhistorie

Beleid
Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het ‘eigene’ van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen, om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. De gemeente Almelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

Historisch geografische kenmerken, waardevolle structuren en objecten
De oudste goede cartografische informatie over het gebied is te vinden in de kadastrale minuutkaarten uit het begin van de 19e eeuw. Hieruit en uit latere topografische kaarten is de ontwikkeling van het gebied te volgen. Daaruit is te zien hoe vanaf het midden van de twintigste eeuw het gebied met een eeuwenoud agrarisch landschap (oud hoevenlandschap) snel is getransformeerd in een stedelijk gebied. Voorheen bestond het uit de buurschap de Boomshoek en het zuidelijk gelegen gebied dat als het Nieuwland bekend stond. De Boomshoek is tot in de 20e eeuw nog een oud cultuurlandschap dat in de Late Middeleeuwen is ontstaan. De oude erven die er tot aan de staduitbreiding waren zijn al vermeld in de 14e en de 15e eeuw. Hier liggen ook merendeels de hogere dekzandruggen die voorheen als bouwlanden in gebruik waren. Het Nieuwland is, getuige de naam, vrijwel zeker later in cultuur gebracht. Op de oude topografische kaarten is te zien dat het vooral weide- en graslanden zijn, gelegen in een oudtijds lager en natter gebied. Op de afbeelding staat het plangebied De Riet met het Nieuwland en de buurtschap Boomshoek afgebeeld. Een onregelmatige verkaveling van oude cultuurland in dekzandgebied. De scheiding tussen het lager liggende Nieuwland en de Boomshoek lag ongeveer langs een verdwenen beek die vanuit het gebied De Wateregge in het oosten, liep naar de Sumpel of de Weesebeek in het westen. Uit de periode voor de stadsuitbreiding zijn er in het plangebied weinig historisch geografische structuren en objecten behouden. De oude wegen

Bornerbroeksestraat en de Bornsestraat zijn oude invalswegen en liggen nu nog grotendeels ter plaatse van het oude tracé. Binnen het plangebied zijn oude veldwegen en verkavelingen zo goed als onherkenbaar.



Afbeelding 5: Topografische dienst. Nieuwland en de buurtschap Boomshoek afgebeeld. Een onregelmatige verkaveling van oude cultuurland in dekzandgebied.

Gebouwde objecten en monumenten
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er in De Riet diverse (gebouwde) structuren en elementen aanwezig die als waardevol aangemerkt kunnen worden. Een groot deel van De Riet is gebouwd tussen circa 1914 en 1940. Er zijn meerdere monumentale gebouwen aanwezig en het beschermde stadgezicht De Riet. De monumentale gebouwen zijn de voormalige Egbertuskerk met de bijbehorende pastorie en de gebouwen van de voormalige LTS en de voormalige Rietveldmavo. Het Wethouder E. van Dronkelaarplein met het oorlogsmonument is als een beschermd stadgezicht aangemerkt. Verder kenmerkt De Riet zich als een stadsdeel met veel karakteristieke architectuur uit de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw in een tuindorpachtige stedenbouwkundige opzet.

Conclusie
De genoemde karakteristieke stedenbouwkundige structuren en monumentale waarden dienen zo goed als mogelijk gerespecteerd te worden bij eventuele toekomstige ontwikkelingen. De actualisatie van het bestemmingsplan De Riet maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft een overwegend conserverend karakter. Het bestemmingsplan De Riet legt alleen de bestaande (planologische) situatie vast.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

In dit hoofdstuk wordt het wateraspect en de wijze waarop in het bestemmingsplan De Riet rekening is gehouden met de waterhuishouding nader behandeld.

6.1 Beleidskader

In deze paragraaf wordt het beleid omtrent het wateraspect behandeld.

6.1.1 Europees- en Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt het Europees beleid en het Rijksbeleid voor het wateraspect behandeld.

6.1.1.1 Algemeen

Op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn in 2009 stroomgebiedbeheerplannen opgesteld. Hierin staan de doelen en maatregelen om chemisch schoon en ecologisch gezond oppervlakte- en grondwater voor duurzaam gebruik te realiseren. Het gaat om een combinatie van landelijke en gebiedsgerichte maatregelen. De uitvoering van landelijke maatregelen uit het Nationaal Waterplan is in het algemeen volgens schema. De gebiedsgerichte maatregelen zijn uitgevoerd door waterschappen, Rijkswaterstaat, provincies en gemeenten. De omvang van de gebiedsgerichte maatregelen is tussentijds wel bijgesteld, bijvoorbeeld doordat de maatregelen in de rijkswateren die onder het kabinet Rutte 1 zijn getemporiseerd pas na 2015 worden ingelopen.

Eind 2015 zijn de stroomgebiedbeheerplannen voor 2016-2021 vastgesteld. Hierin zijn aanvullende landelijke en gebiedsgerichte maatregelen opgenomen.

In december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) vastgesteld. Dit plan vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 inclusief alle tussentijdse wijzigingen. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. Om veilig en comfortabel in onze delta te kunnen blijven wonen is het nodig wateropgaven en andere ruimtelijke plannen te combineren. Bijvoorbeeld dijkversterkingen met natuurontwikkeling of bestrijding van wateroverlast met stedelijke herinrichting. Door het slimmer verbinden van water en ruimte moet Nederland de veiligste delta in de wereld blijven.

De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 wordt een volgende ambitieuze stap gezet in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Hierbij streven we naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2020 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.1.2 Klimaatadaptie

Overheden, private partijen en maatschappelijke organisaties werken aan klimaatadaptie, met de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS) als kader. Het doel is Nederland waterrobuust en klimaatbestendig in te richten. De klimaatadaptatieopgave krijgt voor een belangrijk deel invulling via het Deltaprogramma. Alle overheden werken met het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie – onderdeel van het Deltaprogramma – stap voor stap toe naar maatregelen. Eind 2019 hadden vrijwel alle gemeenten, waterschappen en provincies stresstesten uitgevoerd die de risico's van wateroverlast, droogte, hitte en de gevolgen van overstromingen in beeld brengen. Ook het Rijk heeft voor de rijkswegen en het spoor (op onderdelen) stresstesten uitgevoerd. Veel gemeenten, waterschappen en provincies hebben een risicodialoog gevoerd of zijn bezig met de voorbereidingen ervan en sommige hebben uitvoeringsprogramma's opgesteld.

6.1.1.3 Deltaplan Zoetwater

De uitvoering van het Deltaplan Zoetwater fase 1 (2015-2021) loopt grotendeels volgens schema. Bijna alle maatregelen zullen in 2021 klaar zijn. In april 2019 is besloten tot en met 2021 7 miljoen euro te besteden aan maatregelen die voortkomen uit de Beleidstafel Droogte, urgente projecten op de Hoge Zandgronden en het verbeteren van de kennisbasis. Inmiddels zijn ook kansrijke strategieën en maatregelen voor de tweede fase van het Deltaplan Zoetwater in beeld gebracht. In 2019 is de geactualiseerde knelpuntenanalyse beschikbaar gekomen. Hieruit en uit de deltascenario's, blijkt dat in de toekomst vaker watertekorten kunnen optreden door klimaatverandering, verzilting en sociaaleconomische ontwikkelingen.

6.1.1.4 Impuls met Delta-aanpak Waterkwaliteit

Met de Delta-aanpak Waterkwaliteit geeft Nederland een impuls aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Dat is nodig om in 2027 de geplande maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) af te kunnen ronden en aan de doelen van de richtlijn te voldoen. In 2019 zijn voor de prioritaire onderwerpen drie bestuurlijke versnellingstafels ingericht: de landbouwtafel (meststoffen en gewasbescherming), de stoffentafel (opkomende stoffen en medicijnresten) en de brede tafel (onder meer Kaderrichtlijn Water, kennisimpuls en communicatie). In 2019 is gestart met de Nationale analyse waterkwaliteit. Deze brengt in beeld welke effecten de voorgestelde maatregelen op de waterkwaliteit in 2027 hebben, op basis van regionale en nationale analyses. De waterbeheerders gebruiken deze resultaten om de stroomgebiedbeheerplannen van de Kaderrichtlijn Water voor de periode 2022-2027 in te vullen met nieuwe maatregelen. Dit loopt parallel met het opstellen van waterplannen door het Rijk, de provincies en de waterschappen.

6.1.1.5 Omgevingswet

De Omgevingswet zal (naar verwachting) op 1 januari 2022 in werking treden. Het betreft een stelselherziening van het bestaande omgevingsrecht. De Waterwet gaat grotendeels op in de Omgevingswet. De wet- en regelgeving uit de Waterwet voor waterveiligheid - met de nieuwe normen voor waterkeringen die sinds 2017 van kracht zijn - worden opgenomen in de Omgevingswet.

6.1.1.6 Nationale Omgevingsvisie en Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Op 20 juni 2019 bood de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Ontwerp Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) aan de Tweede Kamer aan. Onderdeel hiervan is de beleidskeuze dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is (prioriteit 1). Voor de hele NOVI is water als een van de ordenende principes gehanteerd. De NOVI wordt vastgesteld bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De ontwerp-NOVI geeft de strategische hoofdlijnen van het waterbeleid. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 geeft daar nadere uitwerking en uitvoering aan. In november 2019 kon iedereen zienswijzen indienen over het voornemen voor het opstellen van het Nationaal Waterprogramma en het bijbehorende MER. Eind 2020 zal het kabinet het ontwerp-Nationaal Waterprogramma vaststellen.

6.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Overijssel houdt toezicht op de waterschappen en is verantwoordelijk voor veilig drinkwater. Ook zorgt zij voor het overleg en de plannen voor waterbeheer in de regio. In deze paragraaf wordt het provinciaal beleid voor het wateraspect behandeld.

6.1.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie (2017) wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2018-2019 van de provinciale Omgevingsvisie op 13 november 2019 gewijzigd vastgesteld. De ambities voor water zijn:

- Watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en beleefbaar zijn;
- Voorbereid zijn op de lange termijn gevolgen van klimaatverandering (veiligheid en droogte);
- Optimale watercondities (kwaliteit en kwantiteit) voor landbouw, wonen, natuur en landschap;
- Betrouwbare drinkwatervoorziening (kwaliteit en kwantiteit);
- Zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- Zorgvuldig gebruik van de ondergrond (energie, zoutwinning, opslag, zandwinning, WKO, hoofdtransportleidingen, voorraadvorming grondwater).

6.1.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In de provinciale Omgevingsverordening is het onderdeel 'Waterverordening' opgenomen. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2018-2019 van de provinciale Omgevingsvisie op 13 november 2019 gewijzigd vastgesteld. De waterverordening bevat regels over de volgende onderelen die op grond van de Waterwet verplicht zijn:

- Regionale waterkeringen (2.4. Waterwet);
- Waterkwantiteit (2.8. Waterwet);
- Toedeling vaarwegbeheer (3.2. Waterwet);
- Regionale waterplannen (3.11., 4.5. en 4.7. Waterwet);
- Beheersplannen betreffende regionale wateren (3.10., 4.5. en 4.7. Waterwet);
- Peilbesluiten (5.2. Waterwet);
- Grondwateronttrekkingen (8.1. in relatie te lezen tot 6.4. Waterwet);
- Handhaving.

Met oog op de Omgevingswet die (naar verwachting) op 1 januari 2022 in werking treedt, zijn de regels voor wat betreft het wateraspect in hoofdstuk 4 van de provinciale Omgevingsverordening bijeengebracht in één gebiedsdekkende regeling. De gebiedsdekkende regeling geldt voor de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen, Rijn en IJssel en Vallei en Veluwe. De gemeente Almelo valt binnen het waterschap Vechtstromen. Dit hoofdstuk richt zich op het regionale waterbeheer en de taakuitoefening van deze waterschappen voor zover gelegen binnen het grondgebied van de provincie Overijssel.

6.1.3 Beleid Waterschap Vechtstromen

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen uitgewerkt voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- Voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken in het beheergebied en de boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is dan schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving, de Kaderrichtlijn Water (KRW), maken deel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap haalt niet alleen schadelijke stoffen uit het afvalwater, maar wil daarmee ook nuttige producten maken en ze probeert nieuwe toepassingen te zoeken.

Ook de kosten en financiering zijn weergegeven. Het waterbeheerplan is afgestemd met de plannen van het Rijk, de provincies en de gemeenten.

6.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Almelo
De gidsprincipes voor het waterplan Almelo en de visie zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven ‘end-of-pipe’-maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol. Water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd. In stedelijke in- of uitbreidingsgebieden dient zoveel mogelijk verhard oppervlak niet aangesloten te worden op de riolering. Een duurzame inrichting van het terrein moet zorgen voor het bewaken van de kwaliteit. Kortom, problemen met waterkwaliteit en –kwantiteit mogen niet worden afgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en –kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2016-2020
Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2016 t/m 2020 (vGRP) geeft inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor het afval-, hemel- en grondwater, en de bekostiging hiervan. Daarnaast heeft de gemeente Almelo ook nadrukkelijk oppervlaktewater als onderdeel van het beheer van het stedelijk water gemaakt.

Het vGRP beschrijft de beleidskaders en de bekostiging voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval-, hemel- en grondwater en het beheer van het oppervlaktewater in de gemeente Almelo voor de periode 2016 t/m 2020, en geeft de visie op de gemeentelijke watertaken voor de lange termijn.

Om een strategie voor de komende planperiode op te kunnen stellen is een visie voor de lange termijn van belang. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat ook de gemeente Almelo moet anticiperen op de financiële omstandigheden en heeft te maken met bezuinigingsdoelstellingen.

Eén van de opgaven komt voort uit het Bestuursakkoord Water, dit betreft de opgave te komen tot minder meerkosten en zodoende minder stijging van de rioolheffing. Deze opgave voert de gemeente deels samen uit met Twents waternet en de conclusie is dat Almelo op koers ligt. Het kwaliteitskader voor de gemeentelijke watertaken bestaat uit vier onderdelen (stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater). Deze onderdelen corresponderen met de drie zorgplichten van de gemeente, het vierde onderdeel 'oppervlaktewater' ziet de gemeente Almelo als integraal onderdeel van het stedelijk water. De gemeente is voor een groot gedeelte vrij op welke wijze en in welk tempo zij invulling wil geven aan haar zorgplichten.

Speerpunten voor de planperiode
De gekozen ambities voor het totale watersysteem (afval-, hemel- grond- en oppervlaktewater) kunnen in hoofdlijn worden samengevat in de volgende speerpunten:
- Samen op met burgers en bedrijven;
- Toekomstgericht en klimaatbestendig;
- Een doelmatige aanpak;
- De organisatie en de middelen op orde;
- Een functionerend watersysteem.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

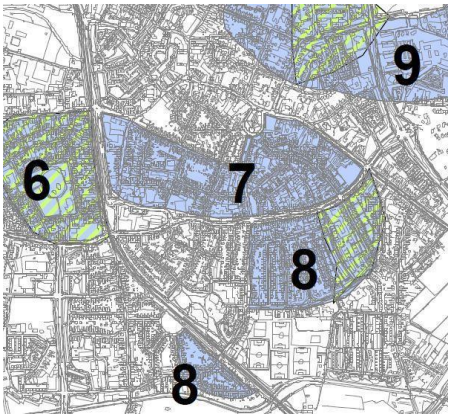
Bij de besluitvorming dient gemotiveerd te worden op welke manier rekening is gehouden met dit wateradvies. De initiatiefnemer verantwoord de ruimtelijke keuzen ten aanzien van water in de waterparagraaf, als onderdeel van het ruimtelijk plan.

6.2.2 Huidige situatie

Oppervlaktewater:
In het plangebied ligt een vijver in het Louise van Haaftenplantsoen. Direct in de omgeving van het plangebied ligt de Weezebeek en de vijver in het Goosenmaatpark. Iets verder gelegen aan de noordzijde ligt de Almelose Aa. Al deze waterpartijen zijn in beheer bij het waterschap Vechtstromen.

Door het waterschap Vechtstromen is aangegeven dat de watergangen naar verwachting in goed hydraulisch contact staan met het grondwatersysteem en deze dus beïnvloeden. De waterstand in de vijverpartij in het Louise van Haaftenplantsoen wordt kunstmatig met een gemaal op hoogte gehouden. De waterstand heeft namelijk directe invloed op de grondwaterstanden in de wijk en de vijver maakt onderdeel uit van de hemelwaterberging doordat er verhard oppervlak op afvoert. Het gemaal voert met een persleiding af naar de Weezebeek.

Grondwater:
In de periode 2010 t/m 2015 zijn er onderzoeken uitgevoerd naar de huidige grondwaterstanden in Almelo. Tijdens deze onderzoeken zijn grondwateraandachtsgebieden vastgesteld waar mogelijk (te) hoge grondwaterstanden optreden. Op basis van aanvullend onderzoek is er onderzocht of er ook daadwerkelijk sprake is van te hoge grondwaterstanden.



Een groot deel van het plangebied valt binnen het grondwateraandachtsgebied nummer 7 en 8. Er is plaatselijk kans op (te) hoge grondwaterstanden. In het plangebied zijn ook meldingen bekend van grondwateroverlast. In verband met de hoge grondwaterstanden is er in de Violierstraat een drainagesysteem aangelegd.

Overzicht grondwateraandachtsgebieden
De gemeente Almelo beschikt over een grondwatermeetnet welke bestaat uit peilbuizen verspreid over Almelo, Aadorp en Bornerbroek. Het doel van het meetnet is om informatie over de stijghoogten en de stromingsrichting van het grondwater te verkrijgen. Daarnaast worden de gegevens gebruikt voor onderzoeken naar de oorzaken van wateroverlast. De peilbuizen zijn sinds 1996 circa tweemaal per maand handmatig bemeten en worden vanaf eind 2010 met een datalogger automatisch uitgelezen. De data vanaf 2010 is te zien op de website www://publiek.twentswaternet.mosgeo.com/
In en direct rondom het plangebied liggen een aantal peilbuizen.

Stedelijk afvalwater:
De riolering in het stedelijk gebied van de gemeente Almelo bestaat globaal uit drie types rioolstelsels, te weten een gemengd stelsel, een gescheiden stelsel en een verbeterd gescheiden stelsel. Bij een gescheiden stelsel ligt er een ondergronds of bovengronds hemelwatersysteem.

In het plangebied ligt voor het grootste deel een gemengd stelsel. Op enkele locaties ligt een gescheiden stelsel waarbij het regenwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater of naar de bodem. Nagenoeg alle vuile water uit het gebied wordt afgevoerd naar het rioolgemaal Joost van den Vondelstraat (via leiding onder verdiept spoor door) waar het wordt opgepompt naar het riool in de Bornerbroeksestraat welke afvoert richting de RWZI Sumpel.

Nabij de rotonde Bornerbroeksestraat zit een overstort van het gemengde stelsel op de Weezebeek. Direct aangrenzend aan het gebied ligt ter plaatse van de sportvelden een bergbezinkbassin met een overstort op de Weezebeek. Het gemaal en de overstorten kunnen incidenteel stankoverlast veroorzaken.

Om de berging in het gemengde stelsel optimaal te benutten en zodoende overstorten te beperken wordt het afvalwater in het gemengde stelsel real time gestuurd (RTC) door middel van sturingslocaties zoals gemalen, stuwputten (met schuiven) en interne overstorten. Voor het RTC liggen in het plangebied de sturingslocaties rioolgemaal Joost van den Vondelstraat en de stuwputten Violierstraat en Bornerbroeksestraat.

Het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel is getoetst met bui 8 uit de Leidraad Riolering. Bui 8 is een theoretische regenbui die gemiddeld eenmaal per 2 jaar voorkomt en een intensiteit heeft van circa 20 mm in een uur tijd. Uitgangspunt is dat bij bui 8 maximaal een half uur water op straat mag optreden. In 2016 is het rioolstelsel hydraulisch doorgerekend. In het plangebied zijn geen problemen geconstateerd.

Hemelwater:
In het plangebied zijn een aantal verharde oppervlakken (daken en wegen) afgekoppeld van (niet aangesloten op) de gemengde riolering. Deze lozen via infiltratieriolen, hemelwaterriolen of wadi's op oppervlakte- of grondwater. Door nieuwe ontwikkelingen mag de kwaliteit van het afstromende water van deze oppervlakken niet negatief worden beïnvloed.

6.2.3 Toekomstige situatie

Streefbeeld:
In stedelijk gebied is het veilig wonen en werken, de kans op overstromingen is bijzonder klein. Bij grootschalige nieuwbouw en bij vitale functies in risicovolle gebieden zijn inrichtingsmaatregelen getroffen om schade, slachtoffers of maatschappelijke ontwrichting zo veel mogelijk te voorkomen. Wateroverlast komt nu eenmaal af en toe voor, maar is teruggebracht tot een maatschappelijk geaccepteerd niveau. Grondwateroverlast komt vrijwel nergens meer voor.

Burgers zijn zich bewust van hun verantwoordelijkheden en van de gevolgen van eigen handelen op het watersysteem. Ze nemen hun eigen verantwoordelijkheid voor het (tijdelijk) bergen van regenwater dat op hun perceel valt. De bebouwde omgeving is in hoge mate zelfvoorzienend, waar mogelijk worden zomerse tekorten aangevuld met in de winter gevulde zoetwaterbuffers.

Water, cultuurhistorie en groen leveren een duidelijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en bepalen mede de culturele identiteit van de stad. Bewoners hebben toegang tot voldoende en aantrekkelijk oppervlaktewater waarop veilig gerecreëerd kan worden. Stadswater brengt verkoeling tijdens warme zomers.

Het zelfreinigend vermogen van zowel het watersysteem als het bodem- en grondwatersysteem is groot. Het gezuiverde effluent van rioolwaterzuiveringen wordt veelal benut als een continue waterbron met waardevolle gebruiksfuncties in plaats van het zonder bestemming te lozen.

Er zijn innovatieve oplossingen gevonden voor deze wateropgaven in stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen werken hierbij nauw samen met onder meer projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, bouwers, banken en burgers.

Klimaat Actieve Stad
Als Klimaat Actieve Stad Stedenband Twente, kortweg KAS, hebben de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo, waterschap Vechtstromen en provincie Overijssel de krachten gebundeld. De rode draden uit de 'Klimaatagenda: weerbaar, welvarend en groen' zijn als uitgangspunten genomen:

Mitigatie: maatregelen die bijdragen aan de beperking van de klimaatverandering;
Juist in de stad liggen er veel kansen om bij te dragen aan beperking van de klimaatverandering. Met al haar stromen van mensen, energie, voedsel en producten werkt ze mee aan de uitstoot van broeikasgassen. Ze heeft daarom een belangrijke taak in het vinden van slimme oplossingen voor transport, consumptie, verwarming en koeling. Dat vraagt naast andere gebouwen en installaties ook om een andere inrichting van de stad. Watergerichte maatregelen wijzen de weg: afkoppeling van hemelwater reduceert het energiegebruik van rioolwaterzuiverings- installaties, koudewinning is een adequaat (en lucratief!) alternatief voor airconditioning, terwijl groene daken en bomen garant staan voor natuurlijke koeling en opname van CO2.

Adaptatie: maatregelen om de gevolgen van de klimaatverandering te beperken;
Intussen is de klimaatverandering al volop gaande. De cruciale vraag is hoe we hiermee nu al omgaan. Dat is klimaatadaptatie: datgene wat we nu kunnen doen om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen. Door bijvoorbeeld te inventariseren waar de effecten van extreme neerslag, hitte en droogte het grootst zijn en wie dan het kwetsbaarst zijn. Met die kennis kunnen we vanaf vandaag de risico's van waterschade en hittestress beperken. Door meer groen aan te brengen in onze wijken, meer ruimte te maken voor (de opvang van) water in de stad en het aantal verharde vierkante meters terug te brengen. Dit vraagt om inzet van iedereen. De website "klimaatatlas" geeft een toekomstbeeld van de mogelijke gevolgen van de klimaatverandering in Twente in 2050 als we geen maatregelen treffen. Met behulp van de klimaatatlas gaan we met elkaar in gesprek, om inzichtelijk te krijgen waar maatregelen nodig zijn en wie de maatregelen moet nemen.

Ruimtelijke kwaliteit: het streven om de omgeving duurzamer en (be)leefbaarder te maken;
Het stedelijk gebied is een optelsom van vele uiteenlopende functies. De woonomgeving heeft invloed op factoren die het welzijn van de bewoners bepalen, zoals volksgezondheid en de mogelijkheden voor recreatie en sociale contacten. Bij de ruimtelijke kwaliteit gaat het erom de juiste functies de juiste fysieke plek te geven, met de juiste vormgeving en inpassing. Als groen daar ligt waar het mensen aantrekt, komen ze naar buiten en ontmoeten ze andere mensen. Ze ervaren de leefomgeving als prettig en voelen zich gezonder. Zichtbaar water, aansprekende gebouwen en herinrichting hebben een overeenkomstig effect. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gaat dan gelijk op met de versterking van de sociale en duurzame kwaliteiten van de stad.

De wateropgave: meer ruimte voor water maken.
Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben de gezamenlijke ambitie om het Nederland van 2050 klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Bij de (verdere) inrichting van ons land is het daarom van belang water en ruimte te verbinden. Maatregelen in het waterbeheer worden gekoppeld aan ruimtelijke ontwikkelingen en vice versa. Scope, programmering en financiering van de ruimtelijke plannen sluiten zo goed mogelijk op elkaar aan of, beter nog, versterken elkaar.

Stedelijk afvalwater:
De gemeentelijke taak voor stedelijk afvalwater is het zorgdragen voor de inzameling en het transport van afvalwater. De in het vGRP gekozen ambitie van doorgaan met de huidige koers sluit aan bij het vervullen van de wettelijke taken zoals omschreven in Artikel 10.33 Wet Milieubeheer. De accenten richting ambitieus zitten in:

- De gemeente zet in de planperiode in op de transitie naar effect gestuurd beheer, met als doel het maken van transparante keuzes en het efficiënt inzetten van de beschikbare middelen (het doen, of juist laten, van investering versus de effecten daarvan). Voor dit onderwerp zijn door de raad de volgende belangrijke thema's (kernwaarden) aangedragen:
    - Volksgezondheid
    - Veiligheid
    - Duurzaamheid / Milieu
    - Leefbaarheid / kwaliteit fysieke leefomgeving

- De gemeente wil een duidelijk aanspreekpunt zijn voor inwoners en bedrijven voor afvalwater-systeem gerelateerde klachten en vragen. Door samenwerking, ook met buurgemeenten en partners (bv Twents waternet en het waterschap) kan er mogelijk nog efficiënter en effectiever gewerkt worden.
- Indien innovatieve systemen kunnen bijdragen aan (toekomstige) kostenbesparingen worden deze verkend en eventueel toegepast.

Voor het plangebied zijn voor afvalwater de volgende kansen, knelpunten en opgaven relevant:
- Het schoon hemelwater zoveel mogelijk scheiden van afvalwater. Dit door de hemelwaterafvoer bij onder andere rioolvervangingen, in- en uitbreidingen stedelijk gebied en wijkrenovatieprojecten zoveel mogelijk te scheiden/gescheiden te houden van de afvalwaterafvoer en het realiseren van de ondergrondse blauwe aders (OBA).
- De overstortingen van gemengd water op het oppervlaktewater verder reduceren, door aanpassingen te doen in de gemengde riolering, zoals uitbreiden berging en aanpassen overstorten. Ook het hemelwater scheiden van de afvalwaterafvoer en het realiseren van berging op daken met behulp van groene daken draagt bij aan het reduceren van de overstortingen.
- In een gemengd rioolstelsel is potentiële thermische energie (riothermie) aanwezig. Wellicht kan deze energie worden ingezet voor het sneeuwvrijhouden van loopstroken/pleinen of voor het verwarmen van huizen/gebouwen. Eventueel in combinatie met bodemenergiesystemen.
- De gemeente streeft ernaar om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor alternatieve sanitatieconcepten minimaal te onderzoeken en de aanleg in overweging te nemen. Een voorbeeld is bijvoorbeeld gescheiden inzamelen van urine.
- Het vrijvervalprincipe van de hoofdriolen moet worden gehandhaafd. Nieuwe zinkers en of rioolgemalen zijn niet acceptabel.
- Gemeentelijke riolering (inclusief voorzieningen voor hemelwater) mag ten gevolge van ontwikkelingen niet onder particulier terrein komen te liggen en of overbouwd worden.
- Ter plaatse van bestaande en nieuwe riolering mogen geen bomen worden gepland. Door wortelgroei kan het functioneren van de riolering nadelig worden beïnvloed.

Hemelwater:
De gemeentelijke taak voor afvloeiend hemelwater is het doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater. De in het vGRP gekozen ambitie van huidige koers sluit aan bij het vervullen van de wettelijke taken zoals omschreven in Artikel 3.5 Waterwet. De accenten richting ambitieus zitten in:
- Proactief inzetten op afkoppelen, bv bij vervangings- en onderhoudsprojecten. Daarnaast wordt bv de regeling groene daken doorgezet (met wat praktische aanpassingen op gebied van de behandeltermijn) en worden burgers gestimuleerd om hemelwater te scheiden en vast te houden in tuinen (participatie met burgers).
- De definitie voor wateroverlast wordt herzien in hinder, ernstige hinder en overlast.
- Bij in- en uitbreidingen wordt binnen het plangebied ruimte gecreëerd voor waterberging, 40 mm bij uitbreidingen en 20 mm bij inbreidingen. Optioneel bestaat bij inbreidingen de mogelijkheid om de waterberging bij de gemeente af te kopen.
- Indien mogelijk wordt aangesloten bij thema's zoals ZON (Zoetwatervoorziening Oost Nederland), KAS (Klimaat Actieve Stad), Programma Duurzaamheid en dergelijke.
- Niet alleen de riolering maar de openbare ruimte als geheel wordt klimaatbewust ontworpen, met aandacht voor waterberging in het plangebied in het straatprofiel, in het groen of op daken.

Voor het plangebied zijn voor hemelwater de volgende punten relevant:
- De toekomstige waterhuishouding moet een duurzaam karakter krijgen door schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Voor de afhandeling van hemelwater moet worden aangesloten bij de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltreren, retenderen/afvoer naar oppervlaktewater of retenderen/afvoeren naar riolering.
- Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak (daken en (terrein)verharding) van nieuwe bebouwing en nieuwe openbare ruimte mag in ieder geval niet rechtstreeks (zonder bergende voorziening) worden aangesloten op de riolering.
- Hemelwater dat valt op dakoppervlakken is kwalitatief schoon genoeg om rechtstreeks op oppervlaktewater afgevoerd te worden. Regenwater afkomstig van pleinen en verhardingen waar evenementen en dergelijk op worden georganiseerd zijn niet geschikt om rechtstreeks af te koppelen op oppervlaktewater. De waterafvoer van deze verhardingen moet eerst worden behandeld of op het gemengde stelsel gehandhaafd blijven.
- Hemelwater dat valt op bestaande dakoppervlakken moet zoveel mogelijk afgekoppeld worden van het gemengde rioolstelsel.

- Door de aanleg van groene daken in het bebouwde gebied kan de waterafvoer worden vertraagd en kan wateroverlast mogelijk worden voorkomen. Dit is tevens een middel om hittestress in de (binnen)stad te reduceren.
- Het is belangrijk dat bij toekomstige ontwikkelingen wateroverlast wordt voorkomen. Bij het ontwerp en de inrichting van nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met de mogelijkheid om in noodgevallen (bij extreme buien) de straat en de overige openbare ruimte te benutten als tijdelijke berging. Hiervoor moet de infrastructuur waterbewust en klimaatbestendig worden ingericht. Hierbij kan worden gedacht aan niet te lage vloerpeilen, het toepassen van trottoirbanden langs de wegen en het afvoeren van alle dakoppervlak naar de voorzijde van het perceel.
- De gemeente zorgt voor het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater voor zover dit duurzaam en doelmatig is en redelijkerwijs niet van particulieren kan worden verwacht. Dit is afhankelijk van:
    - het soort gebied (stedelijk versus landelijk);
    - de bestaande situatie (bestaande wijken versus in-/uitbreidingen en herinrichtingen);
    - de grootte van de percelen;
    - de mogelijkheden voor infiltratie (bodemgesteldheid en grondwaterstand);
    - de mogelijkheden voor afvoer naar oppervlaktewater;
    - het stelseltype van de bestaande riolering (vuilwater-, gemengde of gescheiden riolering);
    - de bestaande situatie en de termijn waarbinnen de afvoersituatie kan worden aangepast.
    - In bijlage 4 van het vGRP is deze taakopvatting in een tabel nader uitgewerkt.

Grondwater:
De gemeentelijke taak voor grondwater is een inspanningsverplichting om structureel nadelige gevolgen van grondwaterstanden in openbaar gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. De in het vGRP gekozen ambitie van doorgaan met de huidige koers sluit aan bij het vervullen van de wettelijke taken zoals omschreven in Artikel 3.6 Waterwet. De huidig ingezette koers wordt gevolgd waarbij voor het uitvoeren van grondwatermaatregelen kritisch wordt afgewogen of normgerichte maatregelen daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden.

Relevante doelstellingen zijn:
- De gemeente Almelo streeft een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt bij bewoners en bedrijven.
- Nieuwe ontwikkelingen, zowel openbaar als particulier, moeten zodanig worden ontwerpen en ingericht dat de toekomstige bewoners/gebruikers geen hinder ondervinden van (te) hoge grondwaterstanden. Het oplossen van grondwaterproblemen achteraf kost een veelvoud van maatregelen tijdens de bouwfase. De grondwateroverlast wordt bestreden (en bij nieuwbouw voorkomen) volgens de voorkeursstrategie:
    - Ophogen,
    - Aanleggen extra oppervlaktewater,
    - Aanleggen grondwatertechnische maatregelen.
- Pas als ophogen of extra oppervlaktewater in een deelgebied niet realistisch is, komen grondwatertechnische maatregelen zoals drainages, in beeld. Bij nieuwbouw worden in principe geen grondwatertechnische maatregelen aangelegd
- Voor de ontwatering gelden de volgende criteria:
    - Wegen minimaal 0,70 m boven de GHG (nieuwe wegen 0,80 m).
    - Openbaar groen minimaal 0,50 m boven de GHG.
    - Vloerpeilen minimaal 0,90 m boven de GHG (nieuwe woningen 1,00 m).

Voor het plangebied zijn voor grondwater de volgende kansen, knelpunten en opgaven relevant:
- In de omgeving van het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitoringsnetwerk. Deze peilbuizen mogen ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen;
- De grondwaterverontreinigingen gebiedsgericht oppakken, door gebiedsgericht grondwaterbeheer. Een kans daarbij is combinatiemogelijkheden zoeken met het oplossen van de grondwateroverlast, bodemenergiesystemen, het afkoppelen, de aanleg van ondergrondse blauwe aders en het hergebruik van water;

- Het inzetten op bodemenergiesystemen voor het besparen van fossiele brandstof en reduceren CO2 uitstoot. Binnen Almelo blijkt de bodem zich te lenen voor zogenaamde gesloten systemen. Ook is de bodem over het algemeen geschikt voor open systemen met uitzondering van het zuidoosten waar de watervoerende pakketten dunner zijn.

Oppervlaktewater:
Er is geen wettelijk taak voor de gemeente betreffende het oppervlaktewater. Oppervlaktewater is echter voor Almelo een belangrijk onderdeel van het watersysteem en zodoende ook gezien als een integraal onderdeel van het stedelijk water. De in het vGRP gekozen ambitie van doorgaan met de huidige koers met incidenteel een tandje minder komt in hoofdzaak op het volgende neer:

- Samen met waterschap wordt gewerkt aan droge voeten in het stedelijk gebied (voorkomen van wateroverlast).
- Het imago van Almelo Waterstad wordt ook in de nieuwe planperiode verder ondersteund. Daarbij is een goede waterkwaliteit en een goed functionerend watersysteem belangrijk. Waterverontreiniging vanuit stedelijk water wordt daarom zoveel mogelijk beperkt en indien mogelijk en financieel toegestaan wordt er bijgedragen aan bv waterrecreatie en -beleving.
- Oppervlaktewater is ook een integraal onderdeel van het klimaatbewust ontwerpen van de openbare ruimte.
- Veiligheid en beschikbare financiën hebben een hogere prioriteit in de afweging dan de waterkwaliteit en de klimaatbestendigheid. Bijvoorbeeld het bergen van water op straat, in groen en speelplekken is een reële optie zolang dat niet leidt tot onveilige situaties en de kosten niet te hoog zijn. Dit kan er toe leiden dat op dit vlak een tandje minder wordt ingezet.

Voor het plangebied zijn voor oppervlaktewater de volgende kansen, knelpunten en opgaven relevant:

- Het oppervlaktewater beter benutten voor waterbeleving en recreatie.
- De water(bodem)kwaliteit verbeteren en daarmee onder andere een bijdrage leveren aan het reduceren van blauwalg, extreme plantengroei en verbeteren uitstraling water.
- In verband met de overdracht van stedelijk water naar het waterschap Vechtstromen moet bij het ontwerp van nieuw stedelijk water ook voldoen aan de eisen van het waterschap.
- Bij de toe te passen bouwmaterialen uitgaan van afwatering op oppervlaktewater. Dit i.v.m. uitloogbaarheid en daardoor waterverontreiniging.
- Het aanleggen van nieuw oppervlaktewater kan gevolgen hebben voor de grondwaterstanden direct langs dat nieuwe water. Zowel positief als negatief.

Langs de Weezebeek ligt een Keurstrook. Dit heeft gevolgen voor activiteiten en ontwikkeling.

Hoofdstuk 7 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.

7.1 Inleiding

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

Het plangebied van het bestemmingsplan De Riet omvat een gebied met woonwijken, enkele bedrijven, detailhandel langs de hoofdstraten en maatschappelijke voorzieningen, 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.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

7.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt uitgegaan van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook moet het gebruik van het gebouw of de gronden mogelijk zijn volgens de planregels en de verbeelding.

Planregels
De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:
- Inleidende regels: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken;
- Bestemmingsregels: bevat de regels omtrent de diverse bestemmingen waarin bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden zijn opgenomen;
- Algemene regels: bevat algemeen geldende regels met betrekking tot gebruik en afwijkingen;
- Overgangs- en slotregels: bevat overgangsregels en de titel van het plan.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels", bevat de volgende artikelen:
- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels", bevat (indien van toepassing) de volgende artikelen:
- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene procedureregels.
- Overige regels

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels", bevat de volgende artikelen:
- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

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.

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan
Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende instrumenten aanwezig ten behoeve van de benodigde flexibiliteit:
- een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

Of en onder welke voorwaarden van deze mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt, staat in het bestemmingsplan omschreven.

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Bestemmingsregels
Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten "Bedrijf", "Bedrijf - Nutsvoorziening", "Gemengd" (categorie 1 tot en met 5), "Groen", "Maatschappelijk" (categorie 1 tot en met 5), "Tuin", "Verkeer", "Verkeer - Railverkeer", "Water", "Wonen", "Wonen - Garageboxen", "Wonen - Gestapeld wonen", "Leiding - Riool", "Leiding - Water", "Waarde - Archeologische verwachting hoog" en "Waarde - Beschermd Stads en Dorpsgezicht". Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Bedrijf
Bedrijven in de categorie 1 en 2 in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactivititeiten zijn binnen deze bestemming toegestaan. Er zijn een aantal garages in het plangebied aanwezig. Deze zijn

specifiek bestemd middels een aanduiding. Ook is er een verkooppunt voor brandstoffen (zonder lpg) aanwezig, deze is specifiek bestemd middels een aanduiding.

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.

Bedrijf - Nutsvoorziening
Deze bestemming is specifiek voor nutsvoorzieningen. Het betreft een aantal locaties in het plangebied. Bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

Gemengd 1 tot en met 5
De bestemming Gemengd staat twee of meerdere gelijkwaardige functies binnen één bestemming toe. De volgende gemengde bestemming worden onderscheiden:
- Gemengd -1 is bestemd voor detailhandel, dienstverlening en wonen;
- Gemengd -2 is bestemd voor detailhandel en wonen;
- Gemengd -3 is bestemd voor dienstverlening en wonen;
- Gemengd -4 is bestemd voor horeca en wonen;
- Gemengd -5 is bestemd voor persoonlijke dienstverlening, wonen, zorginstellingen en zorgwonen;

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.

Groen
Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Groenvoorzieningen, tuinen, fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Daarnaast zijn op enkele percelen door middel van een aanduiding volkstuinen toegestaan.

Bebouwing is enkel toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. De maximale inhoudsmaat van een gebouw voor nutsdoeleinden is 36 m³ toegestaan. Daarnaast zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een speciale regeling opgenomen voor de fietsenstalling nabij station De Riet.

Maatschappelijk 1 tot en met 5
Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor verschillende functies. De gronden bestemd voor:
- Maatschappelijk - 1 is bestemd voor onderwijsdoeleinden en kinderopvang;
- Maatschappelijk - 2 is bestemd voor religieuze doeleinden, verenigingsleven en maatschappelijke dienstverlening, wonen in de bestaande dienstwoning;
- Maatschappelijk - 3 is bestemd voor een wijkgebouw, verenigingsleven en dienstverlening;
- Maatschappelijk - 4 is bestemd voor dienstverlening ten behoeve van de gemeentelijke groenvoorziening;
- Maatschappelijk - 5 is bestemd voor (kantoren voor) maatschappelijke dienstverlening, zorggerelateerde detailhandel en horeca van categorie 6.

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 m^2 bebouwing gegeven.

Tuin
Deze bestemming is voor een belangrijk deel geprojecteerd vóór woningen en vormt veelal de voortuin. Binnen deze bestemming zijn geen bouwmogelijkheden anders dan de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft hier voornamelijk erfafscheidingen.

Verkeer
De bestemming Verkeer is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten, fiets- en voetpaden. De gronden zijn mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het wegverkeerslawaai, parkeervoorzieningen en straatmeubilair. Buiten nutsvoorzieningen met een maximale inhoudsmaat van 36 m³ zijn gebouwen niet toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Railverkeer
Binnen deze bestemming zijn railverkeer en voorzieningen t.b.v. het weren van spoorweglawaai toegestaan. Er mogen binnen deze bestemming enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht. Er is een speciale regeling opgenomen voor de fietsenstalling nabij station De Riet.

Water
Deze bestemming is bedoeld voor structurele waterhuishoudkundige elementen.

Wonen, Wonen-Garageboxen, Wonen-Gestapeld wonen
Gronden met een bestemming Wonen, Wonen-Gestapeld wonen 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. De minimale gebruiksoppervlakte van een woning bedraagt 75m2.
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 publieksaantrekkend 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.

Een afwijkende bestemming is de bestemming Wonen-Garageboxen. Deze bestemming beoogt niet de functie wonen mogelijk te maken maar is bedoeld voor de stalling van voertuigen en voor bergingen. Doordat deze functie gerelateerd is aan de wonen is gekozen voor deze bestemmingswijze. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Leiding - Riool en Leiding - Water

Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van de (hoofd)leidingen. De dubbelbestemming schort de werking van de onderliggende (basis)bestemming in eerste instantie op. Een afwijkingsregeling maakt het echter mogelijk om toch binnen deze dubbelbestemming te bouwen ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming. De omgevingsvergunning om af te wijken kan alleen worden verleend, mits het functioneren van de leiding niet in het geding komt.

Waarde - Archeologische verwachting hoog en middelhoog
Er zijn in het gebied een aantal gebieden welke zijn aangemerkt met de waarde- archeologische verwachting hoog en middelhoog. 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.

7.3.2 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 aanduidingsregel
Dit artikel bevat een algemene aanduidingsregel 'Veiligheid - spoor'. In deze algemene aanduidingsregel is de geldende wet- en regelgeving, alsmede het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo, opgenomen en juridisch planologisch verankerd.

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 gebouwen (al dan niet bij woningen) ten behoeve van kinderopvang.

Algemene procedureregels
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.

7.4 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 8 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Riet beschreven. Als een bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente, dan moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

8.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wro (Financiële bepalingen) bevat onder meer regels voor het verhaal van (grondexploitatie)kosten. Met de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond en de kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Als sprake is van particulier grondeigendom, dan kan de gemeente de grondexploitatiekosten verhalen via de privaatrechtelijke weg of via de publiekrechtelijke weg. Artikel 6.24 van de Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders een overeenkomst over grondexploitatie kan aangaan en welke bepalingen hierin kunnen worden opgenomen. Er kan een exploitatieovereenkomst worden gesloten met een derde, waarin het kostenverhaal is geregeld en waarin tevens bepalingen kunnen worden opgenomen ten aanzien van planschade(s).

Als de grondexploitatiekosten niet via het privaatrechtelijke spoor kunnen worden verhaald, dan moeten de kosten via de publiekrechtelijke weg worden verhaald. In dat geval dient op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro een exploitatieplan te worden opgesteld, als sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van een of meer woningen, de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen. Het exploitatieplan is gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. De gemeenteraad kan ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het gaat om een van de gevallen uit artikel 6.2.1a van de Bro. Een voorbeeld is de situatie waarin er geen verhaalbare kosten zijn.

8.2 Relatie met bestemmingsplan 'De Riet'

Artikel 3.1.6 van het Bro bevat bepalingen waar de toelichting van een (ontwerp)bestemmingsplan aan moet voldoen. Artikel 3.1.6, eerste lid, onder f Bro bepaalt dat een (ontwerp)bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting, waarin onder andere de inzichten over de uitvoerbaarheid van het (ontwerp)bestemmingsplan zijn neergelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan De Riet is conserverend van aard. Het bestemmingsplan is niet gericht op de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, waardoor er geen financiële gevolgen te verwachten zijn. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is derhalve niet van toepassing. Ook is geen overeenkomst of een exploitatieplan noodzakelijk om kosten te verhalen. Er wordt dan ook besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg en zienswijze

Overleg
Het plan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties toegezonden. Het bestemmingsplan heeft geen aanleiding gegeven tot het geven van reacties.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan De Riet heeft met ingang van 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Gemeente Almelo



Bestemmingsplan

De Riet

NL.IMRO.0141.00134

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12
Artikel 3 Bedrijf 13
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening 15
Artikel 5 Gemengd - 1 16
Artikel 6 Gemengd - 2 19
Artikel 7 Gemengd - 3 22
Artikel 8 Gemengd - 4 24
Artikel 9 Gemengd - 5 26
Artikel 10 Groen 28
Artikel 11 Maatschappelijk - 1 29
Artikel 13 Maatschappelijk - 3 33
Artikel 12 Maatschappelijk - 2 31
Artikel 14 Maatschappelijk - 4 35
Artikel 15 Maatschappelijk - 5 37
Artikel 16 Tuin 39
Artikel 17 Verkeer 40
Artikel 18 Verkeer - Railverkeer 41
Artikel 19 Water 42
Artikel 20 Wonen 43
Artikel 21 Wonen - Garageboxen 47
Artikel 22 Wonen - Gestapeld wonen 48
Artikel 23 Leiding - Riool 50
Artikel 24 Leiding - Water 52
Artikel 25 Waarde - Archeologische verwachting hoog 54
Artikel 26 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 56
Artikel 27 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht 58

Hoofdstuk 3 Algemene regels 59
Artikel 28 Anti-dubbeltelregel 60
Artikel 29 Algemene aanduidingsregels 61
Artikel 30 Algemene gebruiksregels 62
Artikel 31 Algemene afwijkingsregels 63
Artikel 32 Algemene procedureregels 65
Artikel 33 Overige regels 66

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 67
Artikel 34 Overgangsrecht 68
Artikel 35 Slotregel 69

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Riet met identificatienummer NL.IMRO.0141.00134-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 publieksaantrekkend 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 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 bebouwing:

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

1.9 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;

1.10 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;

1.11 beperkt kwetsbaar object:

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

1.12 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;

1.13 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen:

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

1.14 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;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 bruto-vloeroppervlakte:

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

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 erf:

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

1.30 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;

1.31 gebouw:

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

1.32 Gemengd - 1

bestemd voor detailhandel, dienstverlening en wonen;

1.33 Gemengd - 2

bestemd voor detailhandel en wonen en de ter plaatse aangeduide bakker en verfhandel;

1.34 Gemengd - 3

bestemd voor dienstverlening en wonen;

1.35 Gemengd - 4

bestemd voor horeca en wonen;

1.36 Gemengd - 5

bestemd voor persoonlijke dienstverlening, wonen, zorginstellingen en zorgwonen;

1.37 gestapelde woning:

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

1.38 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;

1.39 (groot)handel:

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

1.40 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 belangrijkst is;

1.41 hoekperceel:

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

1.42 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van die persoon, hetgeen blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);

1.43 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, koffiehuizen, 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.

1.44 horecaterras:

een terrein bij een horecabedrijf dat wordt gebruikt voor het plaatsen van terrasmeubilair waaronder in ieder geval wordt verstaan tafels, stoelen, terrasafscherming en parasols;

1.45 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.46 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;

1.47 kamerbewoning

wonen door één persoon in een geëxploiteerde woonruimte die bereikbaar is via een gezamenlijke hoofdingang van een gebouw en waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik van één of meer gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitair, kook- en wasgelegenheid.

1.48 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°;

1.49 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;

1.50 kinderopvang:

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

1.51 kwetsbaar object:

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

1.52 Maatschappelijk - 1

bestemd voor onderwijsdoeleinden en kinderopvang;

1.53 Maatschappelijk - 2

bestemd voor religieuze doeleinden, een wijkgebouw en verenigingsleven en maatschappelijke dienstverlening en wonen in bestaande dienstwoning;

1.54 Maatschappelijk - 3

bestemd voor dienstverlening ten behoeve van de gemeentelijke groenvoorziening;

1.55 Maatschappelijk - 4

bestemd voor (kantoren voor) maatschappelijke dienstverlening, zorggerelateerde detailhandel en horeca van categorie 6;

1.56 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;

1.57 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.;

1.58 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;

1.59 nok:

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

1.60 onderdoorgang:

een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het aanduidingsvlak een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht;

1.61 ondergeschikte functie:

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

1.62 openbare dienstverlening:

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

1.63 overig bouwwerk:

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

1.64 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;

1.65 persoonlijke dienstverlening:

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

1.66 prostitutie:

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

1.67 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;

1.68 sportschool

instituut/bedrijf waar men met behulp van speciaal daartoe ontworpen apparatuur zijn lichamelijke conditie verbetert, met de daarbij behorende voorzieningen;

1.69 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;

1.70 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;

1.71 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00091-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;

1.72 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.73 vloeroppervlakte:

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

1.74 voorerf:

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

1.75 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;

1.76 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;

1.77 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.78 Wonen

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf;

1.79 woning:

een complex van ruimten, dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen toegangsdeur/voordeur en alleen door het betreffende huishouden te gebruiken voorzieningen zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair;

1.80 wooneenheid:

woning;

1.81 woonwagen:

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

1.82 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;

1.83 zorggerelateerde detailhandel:

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

1.84 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;

1.85 zorginstelling:

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

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 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, bijlage 1;
b. een bedrijf in de verkoop, onderhoud en herstel van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
c. de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg ';
d. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

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)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
d. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt 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 maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. per bouwperceel bedraagt de maximale oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak 75 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
c. 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 3.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
d. 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.

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 maximale bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

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 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d tot een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat.
De vergunning wordt slechts verleend, indien:

a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
b. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
c. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
d. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
e. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
f. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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.
b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
    1. 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;
    2. detailhandel met uitzondering van de verkoop van motorvoertuigen bij de aanduiding 'garage';
    3. onderhoud en herstel aan motorvoertuigen bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten-onderhoud en herstel (-sb-oh)';
    4. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van de verkoop en opslag van motorbrandstoffen bij de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het gebruik van gronden voor bedrijven die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven zoals toegelaten in de Bijlage 1, Staat van bedrijfsactiviteiten, maar in deze bijlage niet staan vermeld.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
c. De vergunning als bedoeld in lid a kan slechts verleend worden, indien:
    1. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
    2. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
    3. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
    4. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
    5. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. nutsvoorzieningen;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
b. de maximale inhoud bedraagt 36 m3.

4.2.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 10 meter;
b. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, niet zijnde supermarkten;
b. dienstverlening;
c. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen slechts is toegestaan in woningen welke aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
d. horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
e. horeca van categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
f. horeca van categorie 7 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7';
g. een seksbioscoop en een seksautomatenhal ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – erotheek’;
h. een seksinrichting ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
i. nutsvoorzieningen;
j. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
k. tuinen en erven;
l. 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.

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 worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75m²;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
e. 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.

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 maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de gezamenlijke maximale oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt:
    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 5.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

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.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

5.3 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;
d. 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;
e. 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.

5.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft behouden;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:
    1. de aanduiding 'horeca van categorie 1' wordt verwijderd;
    2. de aanduiding 'horeca van categorie 4' wordt verwijderd;
    3. de aanduiding 'horeca van categorie 7' wordt verwijderd;
    4. de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – erotheek’ wordt verwijderd;
    5. de aanduiding 'bedrijf' wordt verwijderd;
    6. de aanduiding 'seksinrichting' wordt verwijderd;
b. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder a. enkel indien van de mogelijkheden welke zijn gegeven door de aanduiding op het betreffende perceel geen gebruik meer wordt gemaakt.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel, niet zijnde supermarkten;
b. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. uitsluitend kamerbewoning op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerbewoning verdieping'
d. een groothandel in verf en verfartikelen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1';
e. het vervaardigen van brood- en banketproducten ten behoeve van de verkoop ter plekke is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- bakker';
f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 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. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75m²;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de minimale afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
f. 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.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de gezamenlijke maximale oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt:
    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 6.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter en geldt er een maximum bebouwingspercentage van 75%;
d. 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.

6.2.3 Overige bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

6.3 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;
d. 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;
e. 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.

6.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft behouden;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;

i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

6.4.3 kamerbewoning

Met betrekking tot het gebruik voor kamerbewoning geldt de volgende regel:

j. uitsluitend ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerbewoning verdieping' is kamerbewoning op de verdieping mogelijk

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerbewoning verdieping' wordt verwijderd;

b. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder a , indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel langer dan een jaar geen gebruik meer wordt gemaakt.

Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. dienstverlening;
b. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 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. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75m²;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de minimale afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, dan wel de bestaande afstand ten tijde van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
f. 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.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt:
    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 7.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
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.

7.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;

c. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

7.3 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;
d. 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;
e. 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.

7.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie blijft behouden;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 8 Gemengd - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
b. horeca van categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
c. horeca van categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
d. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
e. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
f. 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, overige bouwwerken, verhardingen en groenvoorzieningen en met dien verstande dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

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. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75m²;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
e. 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.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt:
    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 8.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
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.

8.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;

c. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

8.3 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;
d. 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;
e. 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.

8.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie blijft behouden;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Gemengd - 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. persoonlijke dienstverlening;
b. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. zorgwonen in een woning;
d. zorginstellingen, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen waaronder het aanbieden van welzijnsgerichte service en therapieën, een restaurant, een kapsalon, een winkel voor de dagelijkse behoeften, levensbeschouwelijke en recreatieve diensten;
e. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
f. 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 gebouw zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75m²;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepaling:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3.30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 200 m2, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
c. 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 9.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

9.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt 10 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van reclamemasten bedraagt 6 meter;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

9.3 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.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;
d. 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;
e. 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.
f. Het vermeerderen van het aantal zorgwonen dan die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

9.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft behouden;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. fiets- en/of voetpaden;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
e. mobiele verkooppunten;
f. nutsvoorzieningen;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut;
i. een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling';
j. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
k. 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, overige bouwwerken en verhardingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
b. de maximale inhoud bedraagt 36 m^3.

10.2.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 10 meter;
b. de maximale bouwhoogte van speelinstallaties en ballenvangers bedraagt 6 meter;
c. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' bedraagt 5 meter;
e. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

10.3 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.

10.4 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

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. onderwijs;
b. kinderopvang;
c. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 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)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 200 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
c. 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 11.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
d. 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.

11.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

11.3 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.

11.4 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

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4 artikel indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. religieuze doeleinden;
b. verenigingsleven;
c. maatschappelijke dienstverlening;
d. wonen in de bestaande bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
e. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 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. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
c. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75m²;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 200 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
c. 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 12.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
d. 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.

12.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

12.3 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.

12.4 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 gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;

12.4.1 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie blijft behouden;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Maatschappelijk - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een wijkgebouw ten behoeve van onderwijs-, medische-, sociale, culturele-, recreatieve-, levensbeschouwelijke doeleinden;
b. verenigingsleven;
c. dienstverlening;
d. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder
f. begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. voor de bouwhoogte gelden de ter plaatse aanwezige aanduidingen op de verbeelding.
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepaling:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3.30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 75 m2, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
c. 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 13.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

13.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt 10 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van reclamemasten bedraagt 6 meter;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

13.3 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.

13.4 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

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14 Maatschappelijk - 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. dienstverlening ten behoeve van de gemeentelijke groenvoorziening;
b. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
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 gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, verhardingen en groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter;
c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 75%.
d. 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.

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 75 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
c. 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 14.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
d. 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.

14.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

14.3 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.

14.4 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

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15 Maatschappelijk - 5

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke dienstverlening;
b. kantoren ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening;
c. zorggerelateerde detailhandel;
d. horeca van categorie 6;
e. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
f. parkeervoorzieningen;
g. straatmeubilair zoals abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
i. tuinen en erven;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, verhardingen en groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 13 m.

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 3,30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 200 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
c. 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 15.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

15.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt10 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 4 meter;
c. de maximale bouwhoogte van reclamemasten bedraagt 4 meter;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

15.3 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.

15.4 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

15.5 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 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen en erven;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen 2 meter.

16.3 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.

16.4 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

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten, voet- en fietspaden;
b. groen- en speelvoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. mobiele verkooppunten;
f. nutsvoorzieningen;
g. straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties, alsmede abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
h. bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
i. 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, overige bouwwerken, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
b. de maximale inhoud bedraagt 36 m³.

17.2.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 10 meter;
b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van reclamemasten, speelinstallaties en ballenvangers bedraagt 6 meter;
d. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 5 meter;
e. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

17.3 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.

17.4 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

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 18 Verkeer - Railverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer;
b. wegen, straten, fiets- en voetpaden;
c. groenvoorzieningen;
d. geluidwerende voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling';
h. straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties, alsmede abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
i. 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, overige bouwwerken en verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter;
b. de maximale inhoud bedraagt 36 m3.

18.2.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het (spoorweg)verkeer bedraagt 10 meter;
b. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 5 meter;
c. de maximale bouwhoogte van een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' bedraagt 5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

18.3 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.

18.4 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.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de waterhuishouding, waterberging en waterlopen;
b. fiets- en voetpaden;
c. oever- en onderhoudsstroken;
d. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
e. recreatief medegebruik;
f. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende overige bouwwerken, waaronder bruggen, dammen, duikers en/of andere waterbouwkundige werken.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
g. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

19.3 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.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.3 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. kamerbewoning ter plaatse van aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - kamerbewoning’;
c. kamerbewoning op de verdieping ter plaatse van de 'aanduiding specifieke vorm van wonen - kamerbewoning verdieping';
d. persoonlijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
e. een bedrijf in de verkoop en herstel van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'garage'
f. tuinen en erven;
g. 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 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 mag niet worden vermeerderd;
c. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75m²;
d. de minimale afstand aan weerszijden van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
e. de minimale afstand van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
h. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
i. 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.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt 3,30 meter, waarbij de goothoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
b. de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt 3.30 meter;
c. 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;
d. voor bestaande woningen, waarbij binnen 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwen zijn gebouwd, geldt dat bijbehorende bouwwerken in diezelfde lijn mogen worden gebouwd;
e. 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;
f. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt:
    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 20.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

g. 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.

20.2.3 Overige bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen 2 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

20.3 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.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Afwijken met betrekking tot bijbehorende bouwwerken

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2.2:
   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 maximale bouwhoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk 6,60 meter bedraagt, waarbij de nok van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
      II. de maximale goothoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk 3,30 meter bedraagt, waarbij deze goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw.
   2. onder b. en toestaan dat de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk 5 meter bedraagt, waarbij de maximale goothoogte 3.30 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.

20.4.2 Afwijken met betrekking tot overige bouwwerken

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2.3 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.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;

20.5.2 kamerbewoning

Met betrekking tot het gebruik voor kamerbewoning gelden de volgende regels:
a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerbewoning' is kamerbewoning mogelijk;
b ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerbewoning verdieping' is uitsluitend kamerbewoning op de verdieping mogelijk.

20.5.3 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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:
a. de woonfunctie blijft behouden;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
i. er mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan.
j. 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 6 is;

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.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kamerbewoning' wordt verwijderd;
b. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerbewoning verdieping' wordt verwijderd;
c. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder a en/of b, indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel langer dan een jaar geen gebruik meer wordt gemaakt.

Artikel 21 Wonen - Garageboxen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Garageboxen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het stallen van voertuigen;
b. bergingen;
c. tuinen en erven;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

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

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

21.2.2 Overige bouwwerken

De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken en behoeve van verlichting bedraagt 6 meter.

21.3 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 ruimten ten behoeve van bewoning en beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

21.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.3 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Wonen - Gestapeld wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
c. dienstverlening op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen

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

a. de hoofdgebouwen, uitsluitend gestapelde woningen, worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd;
b. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
c. de gebruiksoppervlakte van een woning, als bedoeld in NEN 2580, bedraagt minimaal 75m²;
d. de minimale afstand aan weerszijden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
f. 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 .

22.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 200 m² per bouwvlak, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op het gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 22.2.1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
d. 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.

22.2.3 Overige bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen 2 meter, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

22.3 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.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Strijdig gebruik

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:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;

22.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie blijft behouden;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 23 Leiding - Riool

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van (ondergrondse) hoofdrioleringen met de daarbij behorende gebouwen en overige bouwwerken.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen;

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
b. de maximale inhoud bedraagt 36 m3.

23.2.2 Overige bouwwerken

De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming bedraagt 3 meter.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of het doelmatig functioneren van de leidingen niet worden of kunnen worden geschaad.

23.4 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.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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

23.6.1 Verbod

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

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en het bebossen en aanplanten van gronden;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op enige andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
c. het ontginnen, ontgronden, verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden, dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
f. het leggen van drainageleidingen;
g. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

23.6.2 Uitzondering op het verbod

Het in artikel 23.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

De in artikel 23.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de hoofdriolering.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in de artikel 23.6.1, wordt vooraf advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 24 Leiding - Water

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van hoofdtransportleidingen met de daarbij behorende gebouwen en overige bouwwerken.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen;

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
b. de maximale inhoud bedraagt 36 m3.

24.2.2 Overige bouwwerken

De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan. Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of het doelmatig functioneren van de leidingen niet worden of kunnen worden geschaad.

24.4 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.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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

24.6.1 Verbod

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

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en het bebossen en aanplanten van gronden;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op enige andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
c. het ontginnen, ontgronden, verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden, dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
f. het leggen van drainageleidingen;
g. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

24.6.2 Uitzondering op het verbod

Het in artikel 24.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

De in artikel 24.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de watertransportleiding.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in de artikel 24.6.1, wordt vooraf advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 25 Waarde - Archeologische verwachting hoog

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

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

25.2.2 Overige bouwwerken

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

25.3 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 relicten 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 2500 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.

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

25.4.1 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 2500 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 relicten.
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.

25.4.2 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 relicten 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 26 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

26.1 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.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

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

26.2.2 Overige bouwwerken

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

26.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.2 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 relicten 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.

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

26.4.1 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 relicten.

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.

26.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in 26.4.1 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 relicten 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 27 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

27.1 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.

27.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mag alleen bebouwing worden aangebracht indien de waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht niet worden aangetast.

27.2.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.
b. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de heersende waarden.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van het behoud en herstel van de aanwezige structuur en vormkenmerken en van de stedenbouwkundige verschijningsvorm in zijn historische karakteristiek.

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

27.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 100 m2 of meer bedraagt;
c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
e. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden.

27.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in artikel 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud 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. de in artikel 27.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de heersende waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel

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 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Veiligheidszone - spoor

De voor 'Veiligheidszone - spoor' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van de bouw van nieuwe objecten en het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van niet zelfredzame en beperkt zelfredzame personen.

29.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - spoor' de volgende regels:

1. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is alleen toegestaan, als via een risicoanalyse externe veiligheid is aangetoond dat er hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen, dan wel maatregelen getroffen worden ter bescherming van de niet zelfredzame en beperkt zelfredzame personen.

29.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van minder zelfredzame personen zonder aantoonbaar bewijs is dat geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

29.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

1. de aanduiding 'Veiligheidszone - spoor wordt verwijderd, als de veiligheidszone is verlegd, verwijderd of buiten gebruik is gesteld;
2. de aanduiding 'Veiligheidszone - spoor' wordt gewijzigd (verkleind), als door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is gereduceerd.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

a. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
b. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen, behoudens daar waar zulks specifieks is toegestaan;
c. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van prostitutie, behoudens daar waar zulks specifieks is toegestaan;
d. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van detailhandel, behoudens daar waar zulks specifieks is toegestaan;
e. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van horeca, behoudens daar waar zulks specifieks is toegestaan;
f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
g. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens, behoudens daar waar zulks specifiek is toegestaan;
h. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuin van geringe hoeveelheden die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
i. het opslaan of opgeslagen houden van puin, vuil, of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op onbebouwde gronden;
j. een gebruik van bouwwerken voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, waarvan de verkoop ondergeschikt deel uitmaakt van de detailhandelsbestemming, normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
k. het gebruik van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

31.1 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 m^3;
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 gegevenheden, 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.

31.2 Kinderopvang

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

a. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
b. 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;
c. de uitoefening van een kinderopvang er niet toe leidt dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat of gaat ontstaan;
d. de kinderopvang niet in een doodlopende straat of in een woonstraat/woonerf met een doodlopend karakter is gelegen;
e. 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;
f. 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;
g. de kinderopvang voldoet aan het meest recente gemeentelijke beleid voor de externe veiligheid;
h. aannemelijk is dat de Gemeentelijke Gezondheids Dienst (GGD) of een daaraan gelijk te stellen instelling geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen de huisvesting.
i. 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 m^2;
    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;

j. de uitoefening van kinderopvang er niet toe leidt dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

31.3 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. 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 32 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 zes 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 33 Overige regels

33.1 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:
   1. bij haaks parkeren: minimaal 5 meter lang en minimaal 2,5 meter breed.
   2. bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

33.2 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.

33.3 Afwijkingsregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 33.1 en 33.2:
   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 33.3 onder 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.

33.4 Specifieke gebruiksregel

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 33.1 en 33.2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 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.

34.2 Afwijking ander soort bedrijf

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

34.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 34.1 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.

34.4 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.

34.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 34.4 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.

34.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 34.4, 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.

34.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

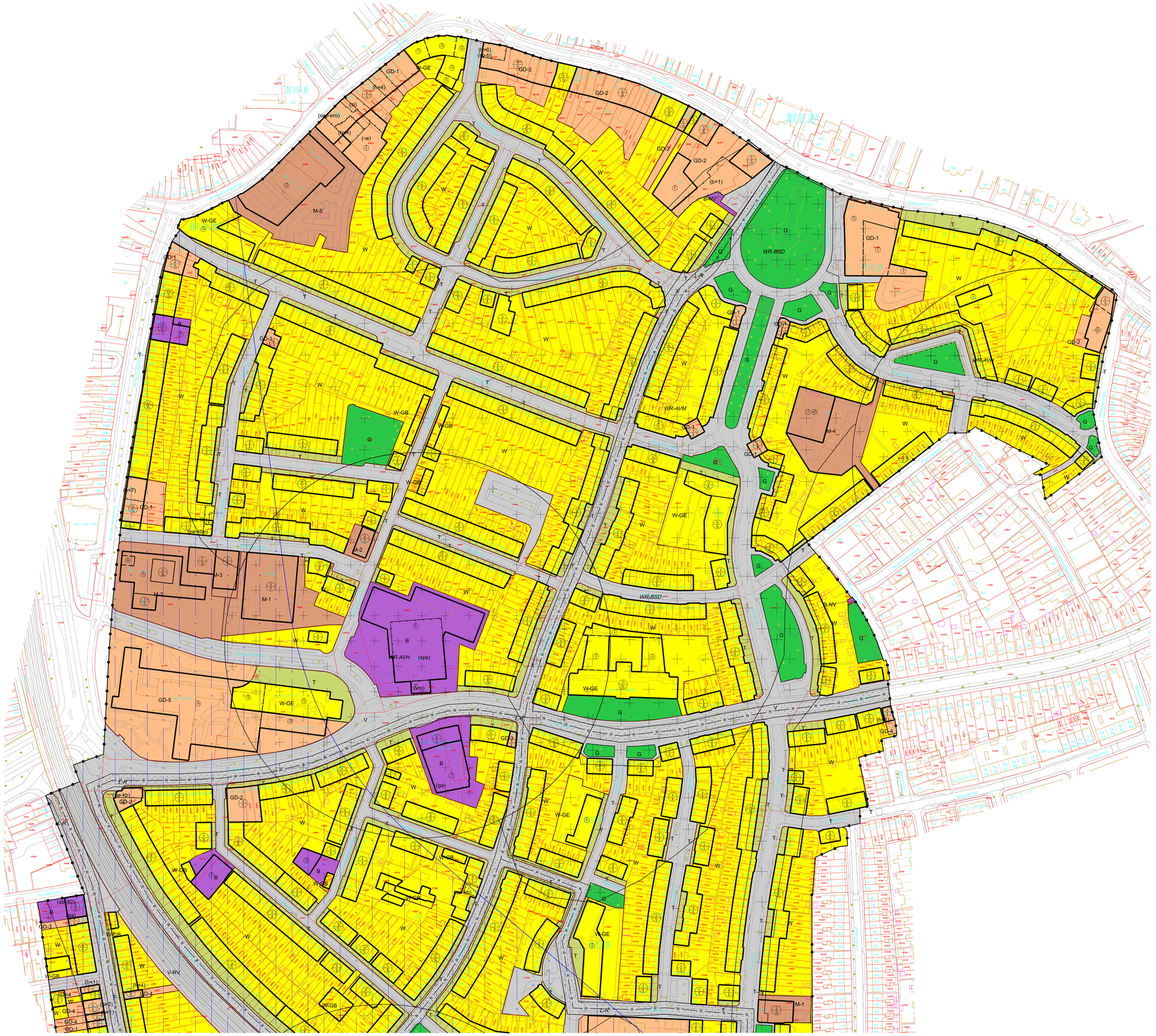
Artikel 34 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Riet NL.IMRO.0141.00134-BP31 van de gemeente Almelo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,



LEGENDA

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B — Bedrijf
- B-NV — Bedrijf – Nutsvoorziening
- GD-1 — Gemengd – 1
- GD-2 — Gemengd – 2
- GD-3 — Gemengd – 3
- GD-4 — Gemengd – 4
- GD-5 — Gemengd – 5
- G — Groen
- M-1 — Maatschappelijk – 1
- M-2 — Maatschappelijk – 2
- M-3 — Maatschappelijk – 3
- M-4 — Maatschappelijk – 4
- M-5 — Maatschappelijk – 5
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-RV — Verkeer – Railverkeer
- WA — Water
- W — Wonen
- W-GB — Wonen – Garageboxen
- W-GE — Wonen – Gestapeld wonen

Dubbelbestemmingen

- L-R — Leiding – Riool
- L-W — Leiding – Water
- WR-AVH — Waarde – Archeologische verwachting hoog
- WR-AVM — Waarde – Archeologische verwachting middelhoog
- WR-BSD — Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht

Gebiedsaanduidingen

- — veiligheidszone – spoor

Functieaanduidingen

- (b=1) — bedrijf van categorie 1
- (dh) — detailhandel
- (dv) — dienstverlening
- (fis) — fietsenstalling
- (ga) — garage
- (h=1) — horeca van categorie 1
- (h=3) — horeca van categorie 3
- (h=4) — horeca van categorie 4
- (h=6) — horeca van categorie 6
- (h=7) — horeca van categorie 7
- (si) — seksinrichting
- (sb-b) — specifieke vorm van bedrijf – bakker
- (-sb-oh) — specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – onderhoud en herstel
- (sco-ero) — specifieke vorm van cultuur en ontspanning – erotheek
- (sw-kb) — specifieke vorm van wonen – kamerbewoning
- (sw-kbv) — specifieke vorm van wonen – kamerbewoning verdieping
- (sps) — sportschool
- (vm) — verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (-w) — wonen uitgesloten

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [ond] — onderdoorgang

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- minimum bouwhoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

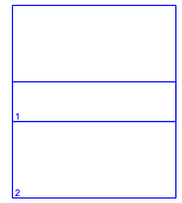
Figuren

- R – — hartlijn leiding – riool
- W – — hartlijn leiding – water

Ligging plangebied



Bladindeling



Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/2	
NL.IMRO.0141.00134-BP31			
Bestemmingsplan De Riet			
Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.			
Datum	2022-01-28	Modelnaam	A0-Verbeelding-1
Schaal	1:1000	Status	Vastgesteld
Format	A0	Getekend	GJ Seinen
Bestandnaam	G:\AppData\Roplan3\Plan\{9E90D75-B58C-43FA-870A-E004186F57EC}\Dgn\NL.IMRO.0141.00134-BP31.dgn		

Gemeente Almelo

LEGENDA

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B – Bedrijf
- B-NV – Bedrijf – Nutsvoorziening
- GD-1 – Gemengd – 1
- GD-2 – Gemengd – 2
- GD-3 – Gemengd – 3
- GD-4 – Gemengd – 4
- GD-5 – Gemengd – 5
- G – Groen
- M-1 – Maatschappelijk – 1
- M-2 – Maatschappelijk – 2
- M-3 – Maatschappelijk – 3
- M-4 – Maatschappelijk – 4
- M-5 – Maatschappelijk – 5
- T – Tuin
- V – Verkeer
- V-RV – Verkeer – Railverkeer
- WA – Water
- W – Wonen
- W-GB – Wonen – Garageboxen
- W-GE – Wonen – Gestapeld wonen

Dubbelbestemmingen

- L-R – Leiding – Riool
- L-W – Leiding – Water
- WR-AVH – Waarde – Archeologische verwachting hoog
- WR-AVM – Waarde – Archeologische verwachting middelhoog
- WR-BSD – Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht

Gebiedsaanduidingen

- veiligheidszone – spoor

Functieaanduidingen

- (bs1) – bedrijf van categorie 1
- (dh) – detailhandel
- (dv) – dienstverlening
- (fis) – fietsenstalling
- (ga) – garage
- (h=1) – horeca van categorie 1
- (h=3) – horeca van categorie 3
- (h=4) – horeca van categorie 4
- (h=6) – horeca van categorie 6
- (h=7) – horeca van categorie 7
- (si) – seksinrichting
- (sb-b) – specifieke vorm van bedrijf – bakker
- (-sb-oh) – specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - onderhoud en herstel
- (sco-ero) – specifieke vorm van cultuur en ontspanning – erotheek
- (sw-kb) – specifieke vorm van wonen – kamerbewoning
- (sw-kbv) – specifieke vorm van wonen – kamerbewoning verdieping
- (sps) – sportschool
- (vm) – verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (-w) – wonen uitgesloten

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- (ond) – onderdoorgang

Maatvoeringsaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- minimum bouwhoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

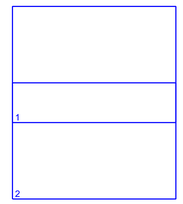
Figuren

- R – hartlijn leiding – riool
- W – hartlijn leiding – water

Ligging plangebied



Bladindeling



Ruimtelijk plan		Blad van Blad 2/2	
NL.IMRO.0141.00134-BP31 Bestemmingsplan De Riet Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.			Gemeente Almelo
Datum	2022-05-28	Modelnaam	AO-Verbeelding-2
Schaal	1:1000	Status	Vastgesteld
Formaat	A1	Getekend	G.J. Seinen
Bestandsnaam	G:\AppData\Ropland\Plan\ONE90075-BSBC-LIFA-RTDA-E004/BP3\ECT\Dgn\NL.IMRO.0141.00134-BP31.dgn		

Bijlage 1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										

Bijlage 1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		

Bijlage 1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										

Bijlage 1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		