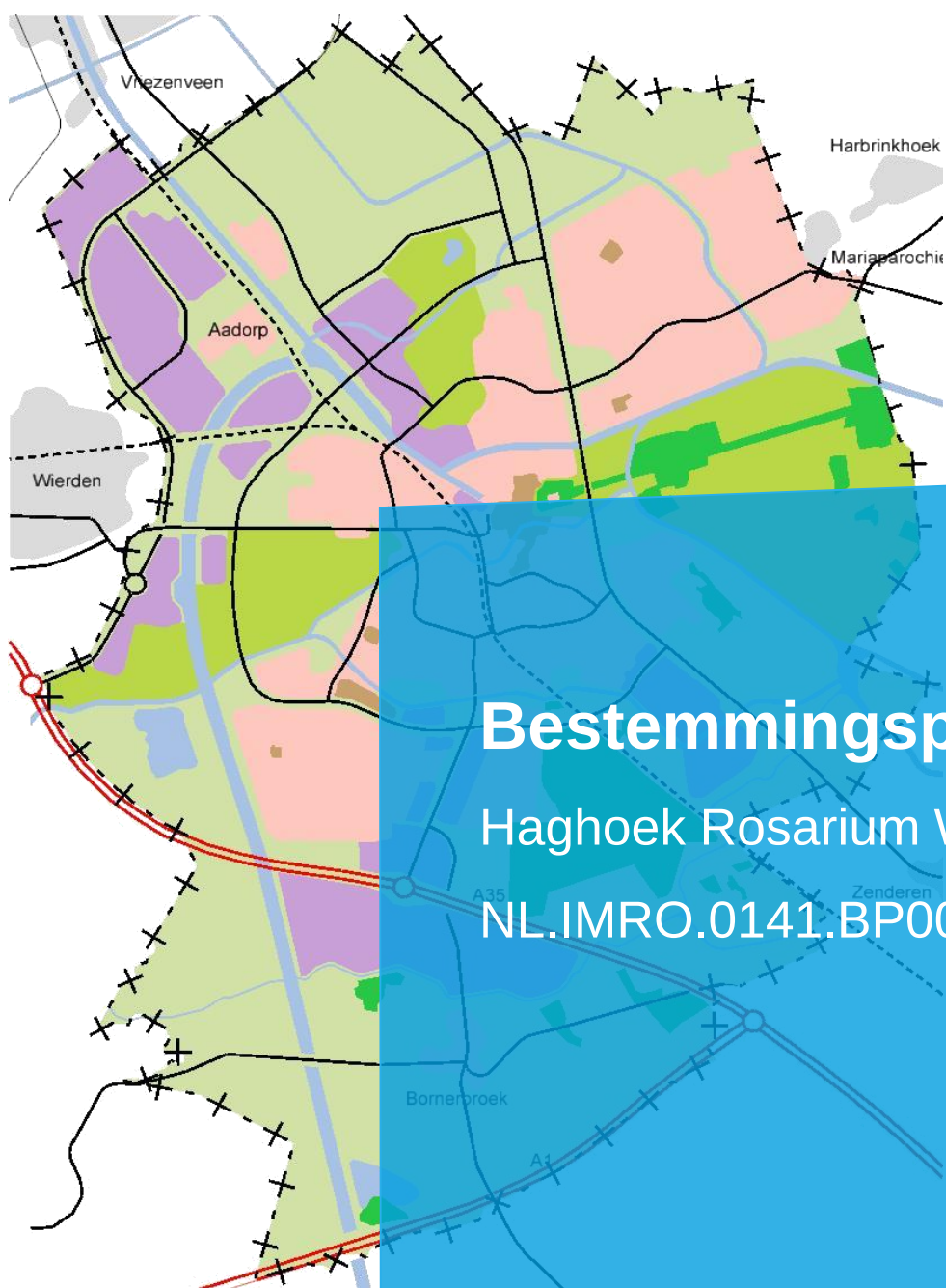




Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

NL.IMRO.0141.BP00012

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 2 De huidige situatie</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 4 Beleidskader</u>	<u>14</u>
<u>Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten</u>	<u>22</u>
<u>Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten</u>	<u>41</u>
<u>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>47</u>
<u>Hoofdstuk 8 Inspraak, vooroverleg en procedure</u>	<u>48</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De wet verplicht dat elke 10 jaar een bestemmingsplan opnieuw wordt vastgesteld. Een bestemmingsplan dat ouder is dan tien jaar wordt niet meer als actueel beschouwd. Binnenkort verloopt de termijn van 10 jaar voor het vigerende bestemmingsplan Haghoek Rosarium', alsook het bestemmingsplan 'Westeres'.

Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' is een actualisatie van een aantal bestaande bestemmingsplannen, waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen in het plangebied worden voorzien van een actueel juridisch en planologisch kader. Het plan beschermt waardevolle ruimtelijke structuren en legt hoofdzakelijk het bestaande gebruik ter plaatse vast. Op onderdelen wordt de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen en worden de planologische uitgangspunten afgestemd op de huidige beleidsuitgangspunten.

1.2 Ligging van het plangebied

De wijken Haghoek, Rosarium en de Westeres zijn gelegen ten noorden van het centrum van Almelo.



Figuur 1: Grens plangebied

Het plangebied wordt als volgt globaal begrensd :

- oostzijde: de Ootmarsumsestraat en de van Rechteren Limpurgsingel;
- noordzijde: de gronden gelegen aan de Johanna van Burenlaan en de Schelfhorstweg;
- westzijde: de noordelijke groene long, de Bosrand, de Manageweg, Rengelinkstraat en de Brugstraat;
- zuidzijde: de Boddestraat en de Oranjestraat

1.3 Huidige planologische situatie

Tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' gelden binnen het plangebied (deels) de volgende bestemmingsplannen:

- Haghoek-Rosarium, door de raad vastgesteld op 11 juli 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 20 februari 2007;
- Westeres, door de raad vastgesteld op 18 maart 2008 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 29 mei 2008;
- Haghoeksweg 2, door de raad vastgesteld op 15 september 2015;
- Vriezenveenseweg 71, door het college vastgesteld op 23 november 2010;
- Eugeria, door de raad vastgesteld op 17 september 2013;

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 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 moeten worden vermeld wat de uitkomsten zijn van de onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of 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 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 en is raadpleegbaar 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 wet 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 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 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 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 8 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en de huidige bestemmingsplannen die nu gelden. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de (algemene) uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het relevante beleid. In hoofdstuk 5 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid als ook water, flora&fauna, archeologie en cultuurhistorie besproken. In hoofdstuk 6 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 7 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 8 geeft de wijze van en resultaten omtrent het vooroverleg en de inspraak.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Haghoek Rosarium Westeres" (planid NL.IMRO.0141.00012-BP31) bestaat uit de volgende stukken:

regels;

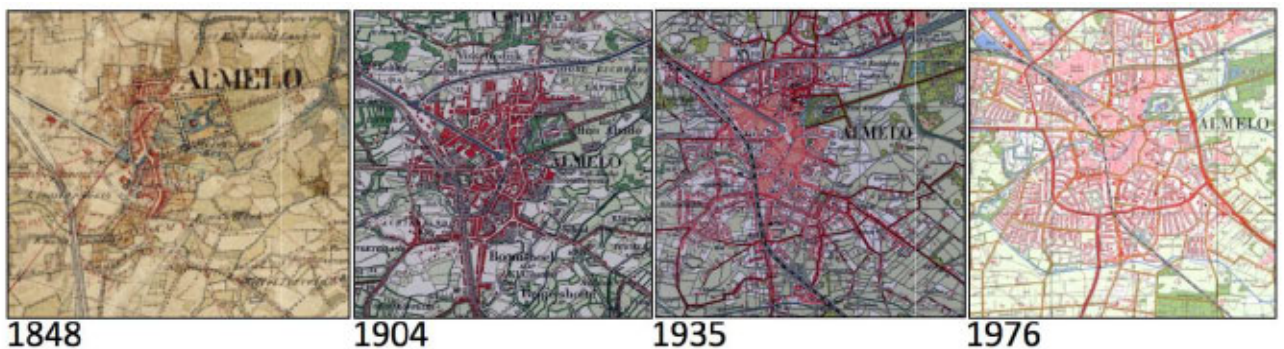
- verbeelding;
- bijlagen bij de toelichting;
- bijlagen bij de regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Historische ontwikkeling Almelo

Almelo ontstond in de 11e eeuw als nederzetting op een kruispunt van land- en waterwegen. Door deze ligging ontwikkelde Almelo zich in de loop der tijd tot een bloeiende textielstad met ondernemers van internationale allure. Landhuizen en villa's zoals de Bellinckhof herinneren nog aan de zeer welgestelde families die in Almelo woonden en wonen. In de 17e en 18e eeuw kwamen er steeds meer huisweverijen, maar met de komst van de stoommachine (1830) werd de productie volledig fabrieksmatig. Er werden kanalen gegraven en er kwam een spoorlijn om alle goederen te vervoeren. Van heinde en verre kwamen arbeiders naar Almelo en het inwonerstal nam zeer snel toe. Ook uit landen als Turkije, Spanje en Italië kwamen veel immigranten om in Almelo een nieuwe toekomst te vinden. Vanaf 1970 nam de concurrentie van lagelonenlanden sterk toe. Dat leidde tot massale bedrijfssluitingen. Omdat er nauwelijks werk was in andere sectoren, schoot het werkloosheidspercentage omhoog. Almelo werd gedwongen dat probleem op een eigen manier het hoofd te bieden. Een uitgebreide stadsvernieuwing zette de toon voor herstel. Hierbij werden de meeste textielfabrieken gesloten. Sommige markante gebouwen zijn behouden als eerbetoon aan de rijke textielhistorie van Almelo, zoals op het Indie-terrein.



Figuur 2 Historische kaarten Almelo

2.2 Functionele structuur

Het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres heeft betrekking op het gebied ten noorden van het centrum van Almelo en betreft in hoofdzaak de woonwijken Haghoek, Rosarium en de Westeres. Binnen deze woonwijken zijn de gebruikelijke voorzieningen bij woonwijken aanwezig, zoals scholen, winkels, zorginstellingen, sportaccomodaties en kleinere bedrijven.

2.3 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen ten noorden van het Almelse stadscentrum. Het gebied ligt ingeklemd tussen datzelfde centrum (aan de zuidkant), de in aanbouw zijnde wijk Indië en de noordelijke groene long (aan de westkant), de terreinen van de voormalige penitentiaire inrichting Huize Alexandra (aan de noordzijde) en de wijken Schelfhorst en Sluitersveld (aan de oostzijde).

Ontsluitingsstructuur en snelheidsregime

Voor gemotoriseerd verkeer van of naar het plangebied vormen de Van Rechteren Limpurgingel, Egbert Gorterstraat, Burgemeester Schneiderssingel, Kolthofsingel, Vriezenveenseweg, Sluitersveldsingel en Ootmarsumsestraat de eerste of laatste schakel in het stedelijke net van gebiedsontsluitingswegen. Via deze wegen wordt dit verkeer afgewikkeld van of naar het Almelse stadscentrum, de overige stadswijken of herkomsten dan wel bestemmingen buiten Almelo. Genoemde wegen kennen een maximumsnelheid van 50 km/u en 70 km/u (Van Rechteren Limpurgingel).

Binnen het plangebied liggen in de oost-westrichting de volgende gebiedsontsluitingswegen: Elsboerlaan, Kolthofsingel-Sluitersveldsingel, Sluiskade Noordzijde, Sluiskade Zuidzijde en

Boddenstraat. In de noord-zuidrichting zijn dat de Meulenbeldlaan, Vriezenveenseweg en Brugstraat-Noordikslaan (tot aan de Elsboerlaan die ten noorden van de Sluiskade Noordzijde is voorzien van een busluis!). De Ootmarsumsestraat (tussen Winkelsteeg en Van Rechteren Limpurgsingel heeft zowel een wegvak in de noord-zuid- als oost-westrichting.

Op alle gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied is de maximumsnelheid 50 km/u. Alle overige wegen zijn gecategoriseerd en ingericht als erftoegangsweg en maken deel uit van 30 km-zones of zijn aangewezen als woonerf.

Parkeren

In het plangebied zijn veel smalle straten met aan weerszijden rijenwoningen. Als gevolg daarvan is er sprake van een hoge parkeerdruk in grote delen van de Haghoek, het Rosarium en de Westeres. Vanwege haar ligging in de nabijheid van het stadscentrum kent De Westeres een vorm van parkeerregulering (blauwe zone).

Fiets

De volgende “dragers” van het stedelijke fietsnetwerk doorkruisen geheel of gedeeltelijk het plangebied:

- Vriezenveenroute (via onder andere Vriezenveenseweg en de Ootmarsumsestraat)
- Ootmarsumroute (via onder andere Ootmarsumsestraat)
- Kluppelshuizeroute (via onder andere de Ootmarsumsestraat en Oranjestraat)
- Tijhofroute (via onder andere de Tijhofslaan, Prins Bernhardstraat en Beatrixstraat)
- Kolthofroute (via onder andere de Kolthofsingel)
- Aan de randen van het plangebied ligt nog een drietal dragers:
- Turfkaderoute (via onder andere de Burgemeester Schneiderssingel en de Brugstraat)
- Noordalleeroute (via onder andere de Burgemeester Schneiderssingel en Brugstraat)
- Limpurgroute (via de Van Rechteren Limpurgsingel)

Op een aantal uitzonderingen na kennen eerdergenoemde gebiedsontsluitingswegen fietsvoorzieningen in de vorm van een vrijliggend tweerichtingenfietspad aan één zijde van de rijbaan, vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de rijbaan of suggestiestroken. De wegen waar deze voorzieningen ontbreken zijn of te smal of moeten nog worden ingericht conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig.

Het fietspad van de Burgemeester Schneiderssingel is onderdeel van fietssnelweg F35 Almelo-Vriezenveen. Het tracé tussen de Burgemeester Schneiderssingel en de gemeentegrens is nog in studie.

Openbaar vervoer

Alle buslijnen in noordelijke en noordoostelijke richting doorkruisen het plangebied. Via Brugstraat, Sluiskade NZ, Ootmarsumsestraat, Sluiterveldsingel loopt de route van de stadslijnen 23 en 24 (station NS – Schelfhorst) en streeklijn 64 (Almelo-Oldenzaal-Overdinkel). De route van lijn 66 (Neede-Almelo-Oldenzaal v.v.) is hetzelfde maar gaat via de Sluiskade aan zuidzijde van het Kanaal Almelo-Nordhorn. Dat geldt ook voor de route lijn 80 (Hardenberg-Almelo-Holten v.v.). Bussen van deze lijn rijden evenmin over de Sluiterveldsingel maar maken gebruik van de Vriezenveenseweg, Elsboerlaan, Meulenbeldlaan en Vriezenveenseweg. Lijn 681 (Den Ham-Almelo) betreft één rit in de ochtendspits van maandag tot en met vrijdag. Binnen het plangebied is de route: Vriezeveenseweg, Meulenbeldlaan, Elsboerlaan, Noordikslaan en Bruglaan. Over de westelijke rand van het plangebied loopt de route van lijn 83 (Almelo-Vriezenveen) via Brugstraat, Sluiskade Noordzijde en Burgemeester Schneiderssingel.

Ontwikkelingen

Er is een plan ontwikkeld voor een gewijzigde verkeersstructuur aan de noordzijde van het centrum. Dit Mobiliteitsplan Centrum-Noord behelst onder ander een eenrichtingscircuit op beide Sluiskades en het verwijderen van de verkeerslichten aan weerszijden van de Vriezebrug. Over dit plan heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden en heeft geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

2.4 Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied beslaat het totale gebied van de wijken Haghoek, Rosarium en Westeres.

- Het plandeel Haghoek wordt begrensd door de Kolthofsingel, de Bosrand, de Johanna van Burenlaan en de Van Rechteren Limpurgsingel.
- Het plandeel Rosarium wordt begrensd door de Kolthofsingel, Bosrand, Vissedijk, Rengelinkstraat, Sluiskade Noorzijde en de VanRechteren Limpurgsingel.
- Het plandeel Westeres wordt begrensd door de Oranjestraat, Boddenstraat, Ootmarsumsestraat, Sluiskade Zuidzijde en de Brugstraat.

Haghoek en Rosarium

In het hele plangebied is overwegend sprake van een woonfunctie, behalve aan de Oranjestraat en Ootmarsumsestraat. Op enkele locaties zijn andere functies gesitueerd; zoals (middelbare) scholen, verzorgingstehuizen. Dit zijn veelal grote bouwvolumes, al dan niet ingepast in het groen.

Daar waar hinderlijke bedrijven zijn, zal een ontwikkeling richting wonen en/of parkeren mogelijk gemaakt worden. In het recente verleden zijn locaties die hun oorspronkelijke functie hebben verloren getransformeerd naar wonen.

De gebieden Tijhofslaan/Vrielinkslaan en hofje Parkweg hebben beide het karakter van een typisch tuinstedelijke enclave met woningen in de zogenoemde 30er jaren stijl. Het beschermde stadsgezicht Ootmarsumsestraat-west wordt vooral door villa's en herenhuizen gekenmerkt. De omringende bebouwing sluit gedeeltelijk op deze waardevolle structuren aan. Deze structuren zullen in de toekomst gehandhaafd worden of in de historische context verbeterd moeten worden. Een voorbeeld daarvan is de Parkweg, die in dezelfde tijd als de Tijhofslaan werd ontwikkeld.

Ook de bebouwing aan de Sluiskade Noordzijde ten oosten van de Ootmarsumsestraat sluit goed aan op de bebouwing van de Ootmarsumsestraat.

Een ander kenmerk is het lint (Oude) Vriezenveenseweg met kleinschalige organisch gegroeide bebouwing met grondgebonden woningen overwegend met voortuinen. Een gedeelte van de Vriezenveenseweg is een invulling uit de 30er jaren, die goed bij de historische structuur past.

Behalve deze historische gebieden vond de ontwikkeling grotendeels in de 60er jaren plaats. Diverse ensembles met een eigen structuur en karakter sluiten goed op elkaar aan. Voor de stedenbouwkundige opzet is de relatie met het groen – het buitenstedelijke openbare groen en de groene longen – van groot belang. De grenzen tussen de bebouwde kom en het omringende landschap alsmede de identiteiten van de gebieden zullen stedenbouwkundig gehandhaafd en waar nodig versterkt moeten worden.

In het westelijke deel van het plangebied wordt de overgang naar de groene long veelal door vrije kavel bebouwing, die rond plantsoentjes gesitueerd is, gevormd.

In het noordelijke deel staan langs de rand van de Haghoek typische flatgebouwen uit de 60er jaren in het groen met de kap haaks op de groene long. Dus is ook hier sprake van een zachte overgang van bebouwing naar groen.

De relatie met binnenstedelijk groen speelt vooral voor de opzet van het beschermde Stadsgezicht Tijhofslaan/Vrielinkslaan en Parkweg een belangrijke rol. Maar ook de nieuwere buurten zoals de bebouwing rond de Vriezelaan profiteren van een ruime opzet met kleine plantsoentjes, waardoor een bijzondere sfeer en kwaliteit gecreëerd wordt. Langs de Kolthofsingel is een woningtype met een bijzondere vormgeving gebouwd. Om de kwaliteit van het beoogde beeld aan de straatzijde te kunnen realiseren is de bebouwingsgrens strak om de woningen gelegd. De twee cirkelvormige wooncomplexen aan de Kolthofsingel gelegen in de groenbuffer zijn heel bepalend voor het ruimtelijke beeld, om die reden is de bebouwingsgrens eveneens strak om het wooncomplex gelegd. Voorheen werden de stedenbouwkundig belangrijkste gebieden aangemerkt als de beschermde stadsgezichten. Doordat een aantal gebieden welstandvrij zijn geworden is het welstandregiem van toepassing op de invalswegen, en de belangrijkste (cultuur) historische bebouwing.

Westeres

De Westeres is een gemeleerde wijk die in de loop der jaren diverse veranderingen heeft ondergaan. het hoofdaccent ligt op de aanwezige woonbebouwing. Echter, vooral aan de randen van de wijk zijn er diverse andere functies aanwezig. Een aantal grote voorzieningen zijn hier gevestigd, zoals een kerk en een wijkcentrum. In de Boddenstraat, Oranjestraat en Ootmarsumsestraat zijn verschillende winkels, horeca en kantoren aanwezig.

Architectonisch gezien kent het gebied grote verschillen. Langs de Boddenstraat bevindt zich een tweetal rijksmonumenten: de joodse begraafplaats en de St. Gregoriuskerk. Deze neo-gotische kruisbasiliek is belangrijk, omdat het de karakteristieke katholieke kerkenbouw in de tweede helft van de negentiende eeuw vertegenwoordigt en zowel van binnen als vanbuiten in goede staat verkeert. Aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat liggen enkele gebouwen met een monumentale status. De panden zijn gebouwd in onder andere de Art-nouveau stijl en de neo-rennaissance en zijn van architectuur-historisch belang. Het noordelijk deel van de Ootmarsumsestraat is op grond van de gemeentelijke monumentenverordening aangewezen als beschermd stadsgezicht. Hier is een reeks dubbelwoningen gebouwd die een eenheid vertoont in maat, schaal en detaillering. Vanwege de samenhang en de vele architectonisch waardevolle panden in deze straat, is de gehele straat aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Niet alle bebouwing in de Westeres is bewaard gebleven. In het verleden zijn bedrijven uitgeplaatst en woningen gesloopt. De lege plekken zijn weer opgevuld met nieuwe woningbouw. Dit heeft geleid tot een afwisselend beeld van bebouwing uit diverse bouwperiodes. Deze afwisseling in de wijk wordt nog versterkt door de positionering van de bebouwing. De relatief grote gebouwen van de bijzondere voorzieningen (kerk, begraafplaats, voormalige gezondheidszorg en school) doorbreken de kleinschalige verkaveling van de woningen. Daarnaast grenzen de voorzijden van woningen in een aantal gevallen aan achterkanten van andere panden. De vele garageboxen en achtertuinen maken hierdoor deel uit van het straatbeeld.

De mix van functies en bouwstijlen leidt tot een gevarieerde buurt. In grote lijnen is wel een onderscheid aan te brengen in de wijk. De functies langs de zuidrand van de wijk sluiten aan op de binnenstad terwijl de binnenstraten van de wijk gekenmerkt worden door het kleinschalige karakter van de woonbebouwing.

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten

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

Actualisatie

Aan het plan ligt geen concreet verzoek ten grondslag en is opgesteld in het kader van actualisatie. Hierdoor wordt aangesloten bij de gebruikelijke wijze van bestemmen, zoals dat voor alle actuele bestemmingsplannen van de gemeente Almelo geldt. Hierdoor ontstaat een zo uniform mogelijk beleid, waardoor inzichtelijker is voor de gebruiker (zowel de plantoetser vanuit de gemeente, als ook de inwoners van Almelo) wat de mogelijkheden zijn voor gebruik en bebouwing. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat, ondanks dat er 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 uitgangspunt. Dit betekent dat voornamelijk de bestaande feitelijke situatie wordt vastgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige (gemeentelijke) beleidsuitgangspunten, (milieu)regelgeving en (eventuele) planologische veranderingen die hebben plaatsgevonden sinds de opstelling van de geldende bestemmingsplan. Daar waar flexibiliteit in de regelgeving mogelijk is, is dit toegepast.

Aanpassen aan gewijzigd beleid

Het (gemeentelijk) beleid is op een aantal punten gewijzigd in de afgelopen jaren, met name in het kader van het terugdringen van het (over)aanbod voor kantoren en bedrijven en de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel. Dit bestemmingsplan is afgestemd op de huidige beleidsuitgangspunten.

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 rijtes en twee-aan-een (geschakelde) woningen bedraagt 12 meter. Daarbij is het de regel dat deze bouwstrookdieptes alleen worden toegepast indien achter de bouwstrook/-vlak nog 5 meter achtertuin overblijft. Voor vrijstaande woningen kan in afwijking hierop de diepte van een bouwvlak 15 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.

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 mogelijk is middels een afwijkingsmogelijkheid. Hierbij is het belangrijk dat 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.

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 publieksaantrekkelijk 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 afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een extra oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Deze afwijkmogelijkheid is verdwenen en wordt nu 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.

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 voorzien is binnen de woonbestemmingen expliciet opgenomen dat kleinschalige kinderopvang (tot zes kinderen) onder voorwaarden bij recht is toegestaan. De voorwaarden zijn opgenomen bij de specifieke gebruiksregels.

Kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur is een expliciete woonvorm, die niet zonder meer overal gewenst is. Het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere toetsing of plafond, kan leiden tot onwenselijke situaties. Denk hierbij aan overbewoning, geluidsoverlast, parkeerdruk etc. Dit geldt voor zowel de te huisvesten personen zelf als ook voor de omgeving. Bij kamerbewoning delen meerdere volwassenen een woning zonder dat zij een stel of een gezin vormen. Woningsplitsing is het opsplitsen van een woning in 2 of meer zelfstandige wooneenheden en is eveneens niet overal gewenst.

Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat als er geen relatie is gelegd tussen de bestemmingsomschrijving voor 'wonen' en de definitiebepaling voor het begrip 'woning', geen betekenis toekomt aan deze definitiebepaling. In haar uitspraken heeft de Raad van State vervolgens overwogen dat als het volgens de bestemming is toegestaan om te wonen, maar het begrip 'wonen' niet is gedefinieerd ervan moet worden uitgegaan dat diverse woonvormen, waaronder ook de verhuur van kamers aan individuele huurders, is toegestaan. In dit kader heeft de gemeenteraad op 20 november 2018 een voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0141.201809-VB01) genomen voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo om ongewenste functiewijziging bij wonen, zoals kamergewijze verhuur en woningsplitsing tegen te gaan. Er wordt een paraplubestemmingsplan 'Wonen' voorbereid, om daar waar ongewenste functiewijziging (kamergewijze verhuur en woningsplitsing) mogelijk zou zijn tegen te gaan. In onderhavig bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, opdat kamergewijze verhuur en woningsplitsing niet bij recht mogelijk is.

Zorgwonen en/of zorginstelling

Er vindt een verschuiving plaats in de zorgsector en 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 (ZZP 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 veelal 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:

1. *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 zorgwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen en begeleid wonen.

2. Maatschappelijk - zorginstellingen

Dit is voor zorginstellingen (zorgcomplexen) die intensieve zorg verlenen en waarbij de uitrusting van het gebouw sterk gericht is op zorgprocessen;

3. Gemengd

Een combinatie van bovenstaande functies.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

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 dichterbij 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 en leefbaar&veilig. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 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 ruimtelijke 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Onderhavig conserverend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, 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 zonder omgevingsvergunning worden gebouwd en/of worden gebruikt. In een aantal van deze gevallen is het bestemmingsplan eveneens geen toetsingskader. De voorwaarden om zonder omgevingsvergunning te kunnen bouwen en/of gebruiken zijn opgenomen in bijlage 2 Bor.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheden om omgevingsvergunningsvrij te kunnen bouwen en gebruiken.

4.1.4 Toetsing

Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' valt niet onder één van de in het beleid en regels van het Rijk genoemde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

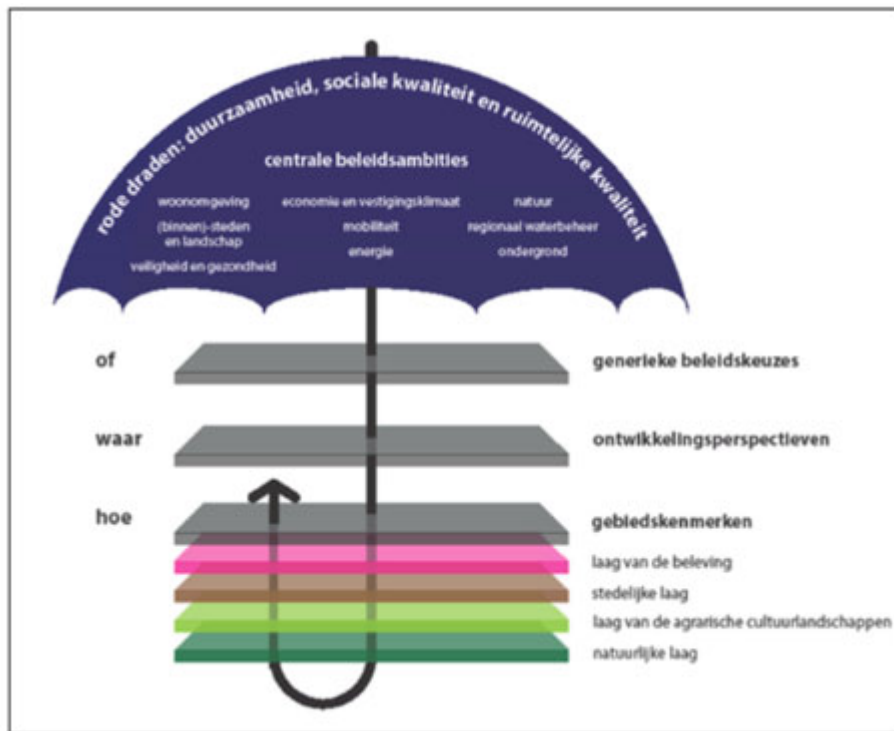
- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

- Of - generieke beleidskeuzes
- Waar - ontwikkelingsperspectieven
- Hoe - gebiedskenmerken

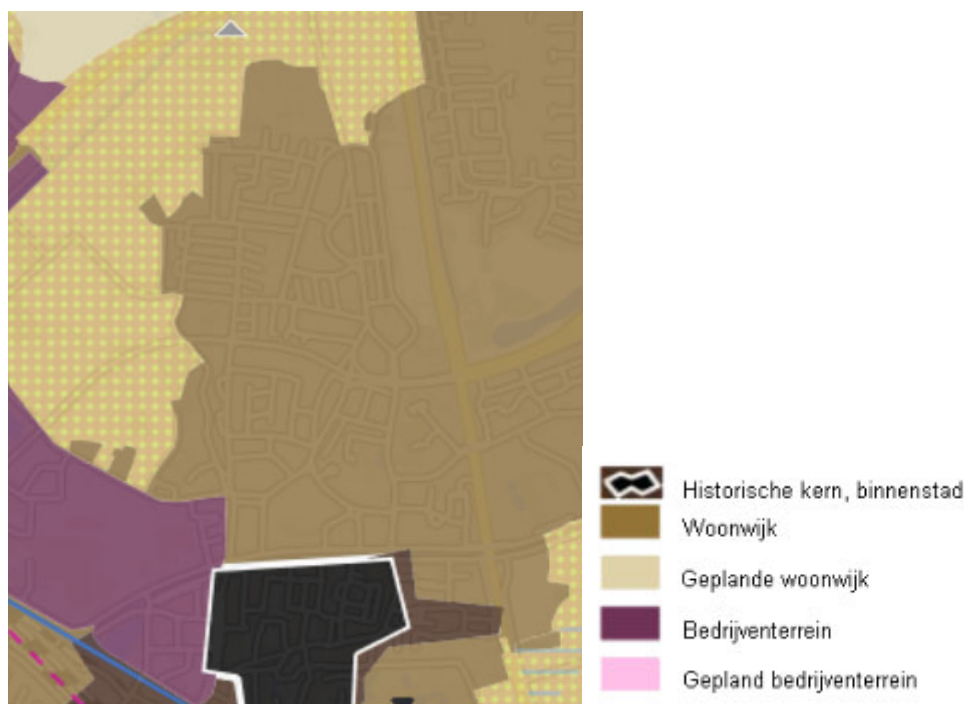
Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Figuur 3: uitsnede kaart omgevingsvisie-ontwikkelingsperspectieven

Omgevingsvisie in relatie tot het bestemmingsplan Haghoek Rosarium en Westeres

In de omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden in de wijken Haghoek, Rosarium en de Westeres belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen. Het richtinggevend ontwikkelingsperspectief voor deze wijken is in kaart en tekst weergegeven. De wijken Haghoek en Rosarium zijn aangegeven als bestaande woonwijken en de Westeres als bestaand binnenstad/historische kern. Er is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. Een goed voorbeeld hiervan is de transformatie van het voormalige Indie-terrein naar woningbouw.



Figuur 4 Uitsnede kaart omgevingsvisie - ontwikkelingsperspectieven

4.2.2 Omgevingsverordening

De juridische vertaling van de omgevingsvisie is opgenomen in de omgevingsverordening, door PS op 12 april 2017 vastgesteld. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

De omgevingsverordening stuurt op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder 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. Met de mogelijkheden die dit 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 conserverend van karakter is en geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, is deze in overeenstemming met de omgevingsverordening.

4.2.3 Toetsing

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurplan Almelo: symbiose tussen stad en land

In het structuurplan, vastgesteld op 6 maart 2003, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. In 2006 is een partiële herziening van het structuurplan vastgesteld die betrekking heeft op de wijk Waterrijk, de Bedrijfslocatie N36 en Noorderpark. In 2008 is nog een aanvulling toegevoegd die betrekking heeft op Buitenhaven West en in 2009 voor het Indie-terrein.

Het grootste gedeelte van het plangebied is gemarkeerd als bestaand wonen en her en der verspreid gronden voor overige stedelijke en wijkvoorzieningen. Er zijn voor de woongebieden geen ontwikkelingsdoelstellingen binnen deze visie geformuleerd. Een gedeelte ten noorden van het plan is gemarkeerd als een gebied voor wonen en voorzieningen/instellingen. Deze ontwikkeling is op dit moment niet actueel en maakt hierdoor geen onderdeel van het het conserverende karakter van dit bestemmingsplan.



Figuur 5: Uitsnede structuurplan Almelo

4.3.2 Masterplan Almelo

Op 11 oktober 2004 heeft de gemeenteraad van Almelo het Masterplan Almelo vastgesteld. Het Masterplan is geen ruimtelijk plan conform de Wet ruimtelijke ordening. Het Masterplan Almelo is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de stedelijke ontwikkeling van Almelo voor de lange termijn (2030). Het doel van het Masterplan Almelo is een betere stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo, een sterkere positie van Almelo in de regio, en een grotere aantrekkingskracht van Almelo op de doelgroepen die nu ondervertegenwoordigd zijn. In het Masterplan zijn de stedelijke ambities uit het Structuurplan voornamelijk kwalitatief herijkt. Het Masterplan bestaat uit vijf opgaven. Deze opgaven zijn per stadsdeel en per thema verder uitgewerkt. Daarnaast zijn elf kernprojecten benoemd.

Het Masterplan gaat met name in op ontwikkelingsgebieden. De wijken Haghoek en Rosarium zijn bestaand met weinig toekomstige ontwikkelingen. Hiervoor is dan ook geen specifiek beleid opgenomen.

De wijk Westeres ligt tegen het centrum aan en vervult hiermee een afzonderlijke rol. In het Masterplan is de Oranjestraat en de zuidelijke deel van de Ootmarsumestraat als 'aanloopgebied rek en krimp' binnen de detailhandelsstructuur aangeduid. Ook hierin blijkt de (zijdelingse) relatie met de binnenstad. Voor horeca is in het Masterplan bepaald dat een nieuwe ruimtelijke structuur wenselijk is, in combinatie met het toevoegen, versterken en vergroten van het cultuuraanbod. Het uitgangspunt is dat horeca geconcentreerd wordt op verschillende locaties in het centrum.

4.3.3 Detailhandelsstructuurvisie Almelo 2013-2018

Op 18 juni 2013 heeft de raad, 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.

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

4.3.4 Woonvisie Almelo 2020

De Woonvisie Almelo 2020 is op 3 juli 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van de periode van 2012 tot 2020. Doordat vele ontwikkeling zijn op maatschappelijk en economisch vlak biedt deze woonvisie een richting voor de komende jaren. Het gaat hierbij globaal om drie veranderingsopgaven:

de woonconsument centraal

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.

duurzamere stad

Onder duurzaam verstaat Almelo niet alleen een schoon milieu maar ook een veilige, leefbare, toegankelijke en toekomstbestendige stad. Een duurzame regio heeft verscheidende woonmilieus die voor diverse groepen aantrekkelijk zijn. Een stad is duurzaam sterk wanneer mensen er graag wonen, werken en verblijven, en zij 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. Er ligt een opgave in Almelo om wonen en zorg in de toekomst optimaal te combineren voor de vergrijzende bevolking. Hierbij wordt gesteld dat nieuwbouw van nultredenwoningen en woonzorgcombinaties nodig blijven.

beter sociaaleconomische balans

Het woonbeleid is gericht op groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. De vraag naar onderscheidende woonmilieus wordt nog niet voldoende bediend, waardoor extra inspanningen nodig zijn om wonen, zorg en welzijn beter te integreren.

Onderhavig plan 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. Dit is zowel in het landelijke gebied als 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

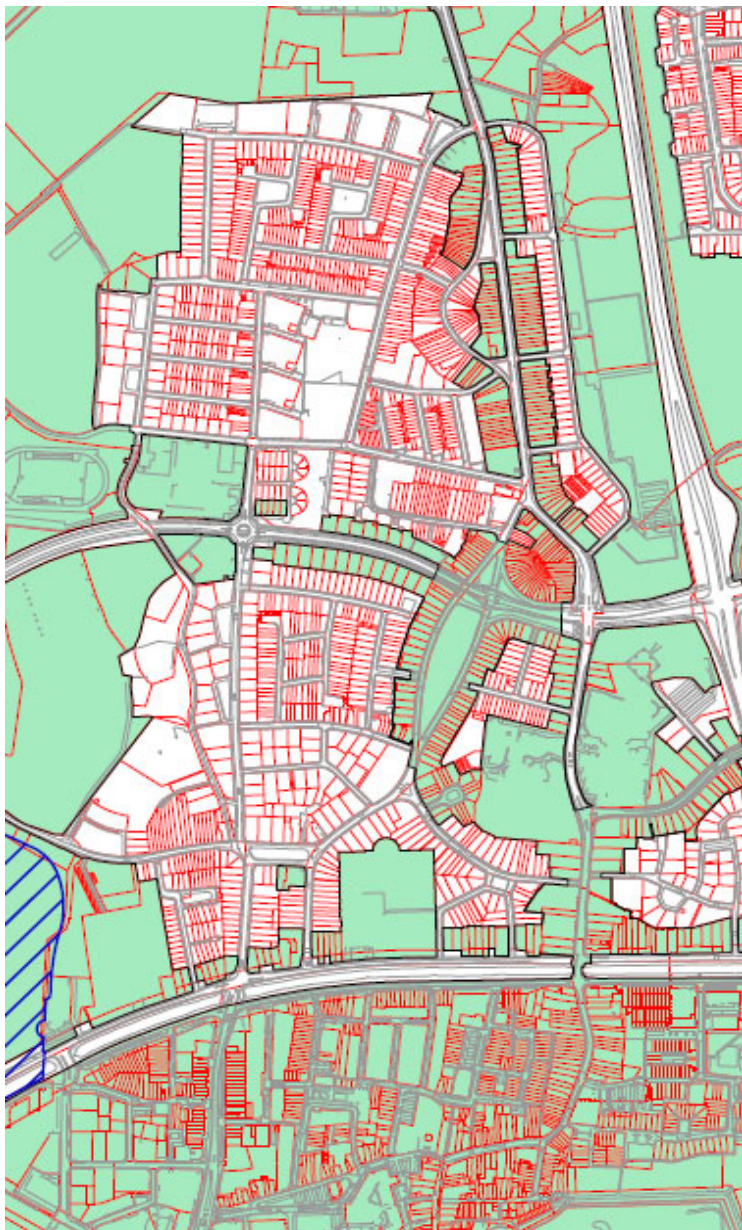
Voor de toepassing van kleine ruimtelijke ingrepen, de zogenaamde 'kruimelgevallen', heeft het college op 24 maart 2015 beleidsregels vastgesteld. Hiermee wordt voorzien in een duidelijk lokaal beleidskader hoe met dergelijke initiatieven wordt omgegaan. In onderhavige bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden.

4.3.8 Welstandskader en -criteria

In dit bestemmingsplan worden de functies en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing binnen het plangebied geregeld. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota. In de welstandsnota, die voor de hele gemeente Almelo geldt, zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen. Naast het bestemmingsplan biedt de welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld worden. Voor de specifieke welstandseisen wordt verwezen naar de Welstandsnota 2004.

Op 11 juni 2013 heeft de gemeenteraad gebieden aangewezen die zijn vrijgesteld van de welstandsplicht. Het stadscentrum, de hoofdinvalswegen en het landelijke gebied behouden de welstandplicht.

In onderstaande kaart is opgenomen voor welke gebieden. Grote delen van Haghoek en Rosarium vallen hierdoor niet meer onder de welstandsplicht.



Figuur 6: Welstandsplichtige gebieden



Welstandsplichtige gebieden

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

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

Bestemmingsplannen worden regelmatig herzien. Vaak naar aanleiding van verouderde planregels, verandering van gebruik, nieuwe wetgeving en of andere inzichten. Het bestemmingsplan Haghoek, Rosarium, Westeres actualiseert en conserveert de huidige bestemmingen.

Ten behoeve van dit conserverende bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- milieueffectrapportage;
- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- archeologie;
- duurzaamheid;
- kabels en leidingen

5.1 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Het plangebied en de beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 200.000 m² bedrijfsploeroppervlakte of meer, of in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare.

Onderhavig plan voorziet in een conserverende regeling, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. In dat kader is een verdere toetsing aan de ligging van onderhavig bestemmingsplan in een mogelijk kwetsbaar gebied en aan het Besluit m.e.r., niet noodzakelijk en relevant.

5.2 Bedrijven en andere activiteiten

Om een leefbare woonomgeving te waarborgen worden de ruimtelijk relevante milieu-invloeden van bedrijfsmatige activiteiten, in relatie tot de omgeving, beschreven. Vanuit deze doelstelling ligt in de woongebieden het accent op wonen en worden bedrijfsmatige activiteiten geweerd of ontmoedigd. Andersom ligt het accent in gebieden waar bedrijvigheid is toegestaan op activiteiten en wordt wonen niet direct toegestaan. Functiemenging van detailhandel en wonen, kan voor bepaalde gebieden gewenst zijn voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie. Veel van deze bedrijvigheid is ook direct gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw of maatschappelijke voorzieningen). Het plangebied Haghoek, Rosarium en Westeres omvat een woongebied in de stad, een winkelstraat(gemengd gebied) en binnen het plangebied verspreid liggende maatschappelijke functies. Deze soorten bedrijven zijn veelal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. Deze indeling volgt uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2007). Ook detailhandel- en horecabedrijven komen beperkt voor in het plangebied en vallen eveneens binnen de milieucategorie 1 of 2.

In het plangebied komt slechts één zwaardere milieucategorie voor. Het betreft een constructiewerkplaats, deze valt onder milieucategorie 3.1. Mogelijke overlast van deze zwaardere categorie bedrijven wordt voldoende beperkt door de regels op grond van de Wet milieubeheer. In dit bestemmingsplan zijn de solitaire bedrijven in de woonomgeving als zodanig bestemd om uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in een zware milieucategorie (3 of meer) niet mogelijk te maken.

5.2.1. Wijze van beoordeling

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" als leidraad gehanteerd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. De bevindingen staan in de volgende paragrafen.

5.2.2 Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond 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
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

Figuur 7 Richtafstanden

Voor gemengde gebieden zijn wij uitgegaan van de afstandstabel voor functiemenging zoals deze door de VNG wordt gehanteerd in de handreiking "bedrijven en Milieuzonering". In onze ruimtelijke overweging beschouwen wij de zone langs de Boddenstraat en Oranjestraat als wel de hoek Vriezenveenseweg/Elsboerlaan als gemengd gebied.

5.2.3 Aanwezige bedrijven in het plangebied

De aanwezige bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van veldonderzoek en 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.

Gesteld kan worden dat, in zijn algemeenheid, de binnen het plangebied aanwezige activiteiten voldoen aan de gestelde afstandseisen en milieu hygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar zijn.

Een aantal bestemmingen voldoen niet geheel aan de richtafstanden en/of verdienen een nadere toelichting.

Tankstation Total pont Vriezenveenseweg 86

De afweging van de ruimtelijke inpasbaarheid zijn voor dit tankstation vindt plaats op de twee meest relevante aspecten te weten geluid en risico. Alhoewel de situering, ruimtelijk gezien niet optimaal is, is er wel sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Akoestisch is beoordeeld dat het tankstation kan voldoen aan de aan haar gestelde geluidsnormen. Binnen dit tankstation vindt de aflevering van LPG plaats. Dit betekent dat er sprake is van externe veiligheidsrisico's. In het hoofdstuk Externe veiligheid is afgewogen of de aflevering van LPG op deze situatie aanvaardbaar is.

Vriezenveenseweg 71

Deze locatie is al langere periode niet actief in gebruik. Voorheen is de locatie in gebruik geweest bij een installatie bedrijf. Gezien de situering tussen woonbebouwing en de ontsluiting tussen woonbebouwing zijn wij van mening dat bedrijfsactiviteiten hier niet gewenst zijn. Wij staan op deze locatie dan ook slechts zeer lichte bedrijfsactiviteiten uit de categorie 1 toe.

Sluiskade Noordzijde 68 Erasmus

Deze school voor middelbaar onderwijs is reeds lang op deze locatie gevestigd. Milieu hygiënisch is de school met haar gebouwen, luchtbehandeling en parkeervoorzieningen kritisch maar inpasbaar. Voldaan wordt aan de normering uit het activiteitenbesluit. De situering van een verhard sportveld direct achter de woningen heeft in het verleden tot overlast gegeven. Dit verharde deel is niet meer als zodanig in gebruik.

Beatrixstraat 33

Op deze locatie is een kleinschalige constructiewerkplaats gevestigd. Deze activiteit kan als een 3.1 activiteit worden beschouwd. Deze bedrijfscategorie is binnen een woonomgeving, mede gezien de afstanden tot woonfuncties, milieuhygiënisch niet gewenst. Wel is er sprake van bestaande planrechten en leiden de activiteiten, die in pandig plaatsvinden en beperkt zijn qua omvang, niet tot een klachtensituatie.

In de regels wordt de bestemming op deze locatie verbijzonderd. De huidige activiteit mag, in de huidige omvang in pandig blijven plaatsvinden. Een wijziging naar een andere activiteit uit de bedrijfscategorie 3.1 is niet gewenst en wordt niet toegestaan.

5.3 Externe veiligheid

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 het externe veiligheidsbeleid 2015-2018 vastgesteld (maart 2014). Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit dit veiligheidsbeleid. De risicobronnen in en nabij het plangebied zijn geïnventariseerd. Risicobronnen kunnen bedrijven, transportroutes over weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen, zoals gasleidingen, zijn. 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 RRGs, 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.

De Brandweer Twente is voor dit plan om advies gevraagd en dit advies 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 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 plan omhelst een gebied met voornamelijk de functie wonen en gemengde doeleinden. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, de mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicobedrijven of (beperkt)kwetsbare objecten wordt in dit plan niet mogelijk gemaakt.

Het plangebied

Inrichtingen binnen het plangebied

In het plangebied is een LPG tankstation aanwezig welke te beschouwen is als risicovolle inrichtingen in de zin van de wet (Bevi). Het gaat hier op het LPG tankstation Total pont aan de Vriezenveenseweg 86. Deze risicobron zal bij "risicobronnen beoordeeld" nader worden toegelicht.

Transportassen binnen het plangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen transportassen (weg, spoor, water en buisleidingen) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Als gevolg hiervan hoeft geen rekening te worden gehouden met risico afstanden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen.

De omgeving van het plangebied

Naast de mogelijkheid dat er in het plangebied zelf geen risicobronnen aanwezig zijn, kunnen er ook risicobronnen buiten het plangebied liggen, die wel invloed hebben op het plangebied.

Inrichtingen in de omgeving van het plangebied

Er bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen die invloed hebben op het plangebied. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

Transportassen in de omgeving van het plangebied

Er bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen transportassen (weg, spoor, water en buisleidingen) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen die invloed hebben op het plangebied. Nadere aandacht is daarom niet nodig.

Risicobronnen beoordeeld

LPG tankstation Total Pont, Vriezenveenseweg 86

Het desbetreffende tankstation is een tankstation voor het wegverkeer met aflevering van LPG. De jaarlijkse doorzet aan LPG bedraagt < 500 m3

LPG-tankstations zijn in het REVI (regeling externe veiligheid inrichtingen) benoemd als categoriale inrichtingen. Dit houdt in dat de vaste afstanden zoals neergelegd in deze regeling dienen te worden gehanteerd. Het Revi is een uitvoeringsregeling van het Bevi.

Uitgaande van een doorzet van 500 m3 wordt een plaatsgebonden risico contour van 25 meter gehanteerd. Binnen deze afstand zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Wel ligt er een beperkt kwetsbaar object binnen deze contour. Het betreft hier echter een bestaande situatie.

Het invloedsgebied voor deze inrichting zoals verwoord in bijlage II van de regeling externe veiligheid inrichtingen bedraagt 150 meter. Met deze afstand heeft het LPG tankstation invloed op het plangebied.

In de verantwoording van het groepsrisico dient aan dit bedrijf daarom nadere aandacht te worden geschonken.

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

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 heeft haar beleid met betrekking tot externe veiligheid weergegeven in het beleidsdocument: 'Extern veiligheidsbeleid gemeente Almelo 2015-2018 (vastgesteld: 11 maart 2014). Deze beleidsnota

Externe Veiligheid 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. Het plan is getoetst aan het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo.

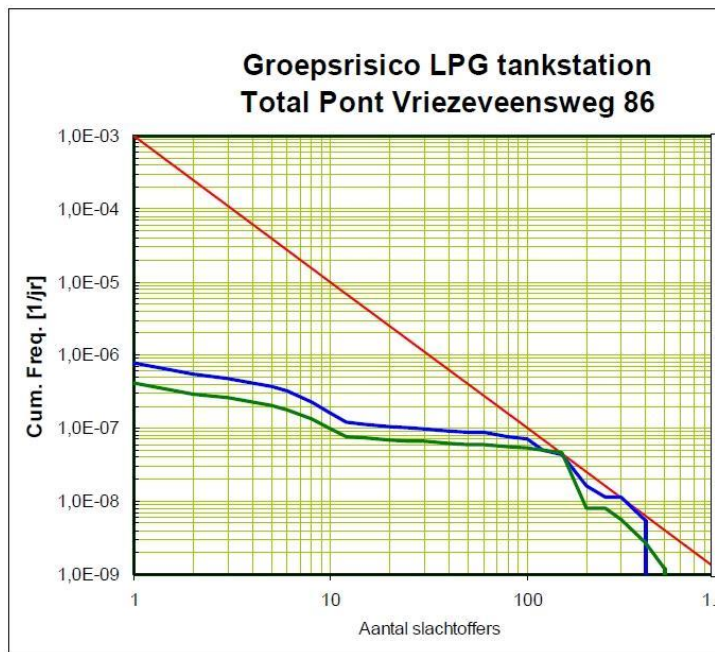
In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo (2015-2018) is verklaard dat in gevallen waarbij er een (beperkte) wijziging in de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in aantallen personen, volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Onderliggend plan is een conserverend plan waarbij geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

De omvang van het groepsrisico

Om de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk te krijgen, heeft de gemeente Almelo een in het verleden een QRA laten uitvoeren door Oranjewoud (18 januari 2011, 237002).

Deze berekening is uitgegaan van een doorzet van 500 m³ incl. alle ruimtelijke objecten in de omgeving. Nadien hebben er zich geen ruimtelijke ontwikkelingen voor gedaan. Daardoor is deze QRA bruikbaar voor onderliggend conserverende bestemmingsplan.

In onderstaande figuur 1 is de uitkomst van deze berekening te zien. Conclusie is dat de oriënterende waarde (minimaal) wordt overschreden.



Figuur 8 Groepsrisico LPG tankstation Vriezeveensweg 86

Het plan Haghoek betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gezien de aard van het plan (conserverend bestemmingsplan) is er geen sprake van gevolgen voor het groepsrisico.

Verblijfsduur

Binnen de toetsingsafstand voor het groepsrisico is er in het plangebied sprake van een woongebied met ook maatschappelijke functies. De verblijfsduur van de aanwezige personen ligt daarom zowel in de dag als nachtperiode.

Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid

Het plan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er is hoofdzakelijk sprake van een stationaire situatie, waar naar verwachting slechts zeer minimale mutaties zullen optreden. De toekomstige gemiddelde personendichtheid zal overeenkomen met de huidige.

De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit ruimtelijke besluit.

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 plan worden toegestaan. Individuele verzoeken binnen het invloedsgebied kunnen indien gewenst in een separate procedure worden beoordeeld op het invloed op het groepsrisico.

De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en 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 uitvoering van de ruimte kan de bestrijding negatief en positief beïnvloeden. Het is dus van belang om knelpunten in de hulpverlening welke voorkomen uit de ruimtelijke inrichting te voorkomen. De volgende onderdelen worden beoordeeld:

- De bereikbaarheid van risicobronnen;
- de opstel mogelijkheden bij de risicobronnen;
- de inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen;
- zelfredzaamheid bij de risicobron.

- De bereikbaarheid en opstel mogelijkheden nabij de risicobron

De bereikbaarheid en opstel mogelijkheden 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.

- De inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen

De meeste brandkranen in de omgeving van de risicobron zijn aangesloten op het drinkwaterleidingnet. Rondom het tankstation liggen diverse brandkranen. Gezamenlijk bieden deze brandkranen voldoende capaciteit.

Open water is op circa 800 meter voorhanden.

- Zelfredzaamheid binnen het plangebied

Wanneer zich een incident bij het tankstation voordoet is het van belang dat mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Dit kan door schuilen of vluchten uit het bedreigde gebied.

Hiervoor is het noodzakelijk dat de mensen in het plangebied gewaarschuwd kunnen worden. Dit kan met het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. Voordat de sirenes daadwerkelijk worden geactiveerd gaat er enige tijd verloren.

De bestaande wegenstructuur biedt voldoende mogelijkheden om van de bron af te vluchten.

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

Er is sprake van een bestaande stationaire situatie.

De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

De externe veiligheidssituatie heeft een rijke historie waarbij de gemeente Almelo veel heeft gedaan om een bestaande situatie zo veilig mogelijk te maken. Zo is de doorzet van LPG begrensd tot de minimale variant van 500 m³ en hebben er in het verleden diverse onderhandelingen plaatsgevonden met de inrichting houder over mogelijke verplaatsing van het tankstation.

Gezien het tankstation voldoet aan wet en regelgeving met een hoog groepsrisico kan slechts gestreefd worden naar een zo veilig mogelijke omgeving.

Conclusie

Als gekeken wordt naar de wet- en regelgeving en het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo, wordt geconcludeerd dat het plangebied voldoet aan wet en regelgeving op gebied van externe veiligheid, met een hoog groepsrisico (oriënterende waarde wordt minimaal overschreden). Het betreft hier echter een bestaande situatie waarbij gestreefd wordt naar een zo veilig mogelijke omgeving. Het huidige veiligheidsniveau is verantwoord en geaccepteerd maar zal in de toekomst blijvende aandacht verdienen.

Planvoorschriften van onderliggend plan zullen geen nieuwe activiteiten met een hoge personendichtheid zoals kantoren, onderwijs etc. binnen het invloedsgebied dienen toe te staan

Indien middels afwijking of anderszins medewerking wordt verleend aan functiewijzigingen of een (nadere) uitwerking van het bestemmingsplan plaatsvindt binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid en het actuele gemeentelijke externe veiligheidsbeleid moeten worden voldaan en m.b.t. “een goede ruimtelijke ordening” een verantwoording van het groepsrisico dienen plaats te vinden.

5.4 Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht er 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 naar de luchtkwaliteit, 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 gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

5.5 Geluid

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

In het plangebied zijn meerdere wegen gelegen waar de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur of meer is. Voor dergelijke wegen geldt een geluidzone in het kader van de Wet geluidhinder. Binnen deze zones dient bij de ontwikkeling van een geluidgevoelig object onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting ter plaatse van het object.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Van Rechteren Limpurgsingel, de Kolthofsingel, de Ootmarsumsestraat, Brugstraat en de Sluiskade Noordzijde. Binnen het plangebied worden geen nieuwe woningen of geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd. Tevens liggen binnen het plangebied geen geluidzones van industrieterreinen of spoorlijnen. Om die reden is akoestisch onderzoek niet nodig.

In het kader van de EU richtlijn Omgevingslawaaï worden vanaf 2011, om de vijf jaar, de geluidbelastingen berekend bij alle bestaande woningen in Almelo. De geluidbelastingkaarten worden vastgesteld door het college van B&W en gepubliceerd op de website iCinity.nl. Vanaf 2016 wordt een verschilkaart gemaakt om de wijzigingen ten opzichte van vorige jaren aan te geven.

Op basis van de geluidbelastingkaart voor 2011 is in 2013 een actieplan geluid vastgesteld. Dat actieplan geeft de wegvakken waar de plandrempel van 63 dB wordt overschreden en de mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te verlagen. Destijds is afgesproken dat de maatregelen, het aanbrengen van geluidarm asfalt, alleen getroffen worden als er sprake is van groot onderhoud aan de weg en er financiële middelen beschikbaar waren.

Binnen het plangebied Haghoek Rosarium waren in 2011 geen woningen aanwezig die een geluidbelasting van meer dan 63 dB ondervonden. Om die reden bleken maatregelen onnodig.

5.6 Bodemkwaliteit

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning (aspect bouw, ruimtelijke ontwikkeling) hebben een geldigheidsduur van maximaal 5 jaar. Daarnaast heeft de gemeente in een beleidsregel vastgesteld dat deze termijn met ten hoogste 5 jaar kan worden verlengd indien de initiatiefnemer kan aantonen (bijvoorbeeld door historisch onderzoek) dat de omstandigheden in die laatste 5 jaar niet zijn gewijzigd en er geen nadelige beïnvloeding van de bodem is geweest.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is tevens geen sprake van bestemmingswijzigingen. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Natuur

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van deze gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming bevat naast algemene zorgplicht ook specifieke regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast zijn onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden opgenomen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn. Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

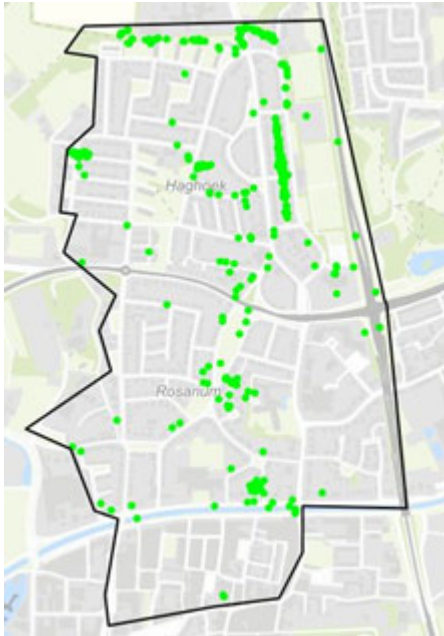
Het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Ook wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Plangebied

Delen van het plangebied van het bestemmingsplan zijn de afgelopen 10 jaar in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen diverse keren geïnventariseerd. De resultaten van de soorteninventarisaties zijn ingevoerd in de Nationale Databank Flora en Fauna (zie bijlage1). In figuur 9 zijn waarnemingen van de afgelopen 10 jaar weergegeven. Het kader om het plangebied is ruimer weergegeven dan de bestemmingsplangrenzen in verband met aanvlieg- en foerageerruimte.



Figuur 9 Plangebied met waarnemingen 2007-2017.

Zolang er geen nieuwe bestemmingen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan, zal naar verwachting de Wet natuurbescherming geen belemmering vormen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het geactualiseerde bestemmingsplan.

Omdat er in het verleden in het bestemmingsplangebied wel diverse beschermde planten en dieren zijn aangetroffen en er hun leefgebied hebben, zal in het kader van daadwerkelijke realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht moeten worden of overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming aan de orde kunnen zijn. Met tijdige passende maatregelen in voorkomende -, compenserende - en of mitigerende zin, zal doorgaans overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voorkomen kunnen worden.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er vinden op basis van het plan geen ingrijpende wijzigingen plaats in bebouwings- en groenstructuur. Ten aanzien van de Wet natuurbescherming zijn voor dit plan geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedwet, het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1 lid 1) en het beleid van de gemeente Almelo dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische en cultuurhistorische waarden. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen van archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan is een conserverend plan en daarom zullen de archeologische en cultuurhistorische waarden op hoofdlijnen worden beschreven. Bij herzieningen en omgevingsvergunningen zal een nadere analyse en eventueel onderzoek vereist zijn.

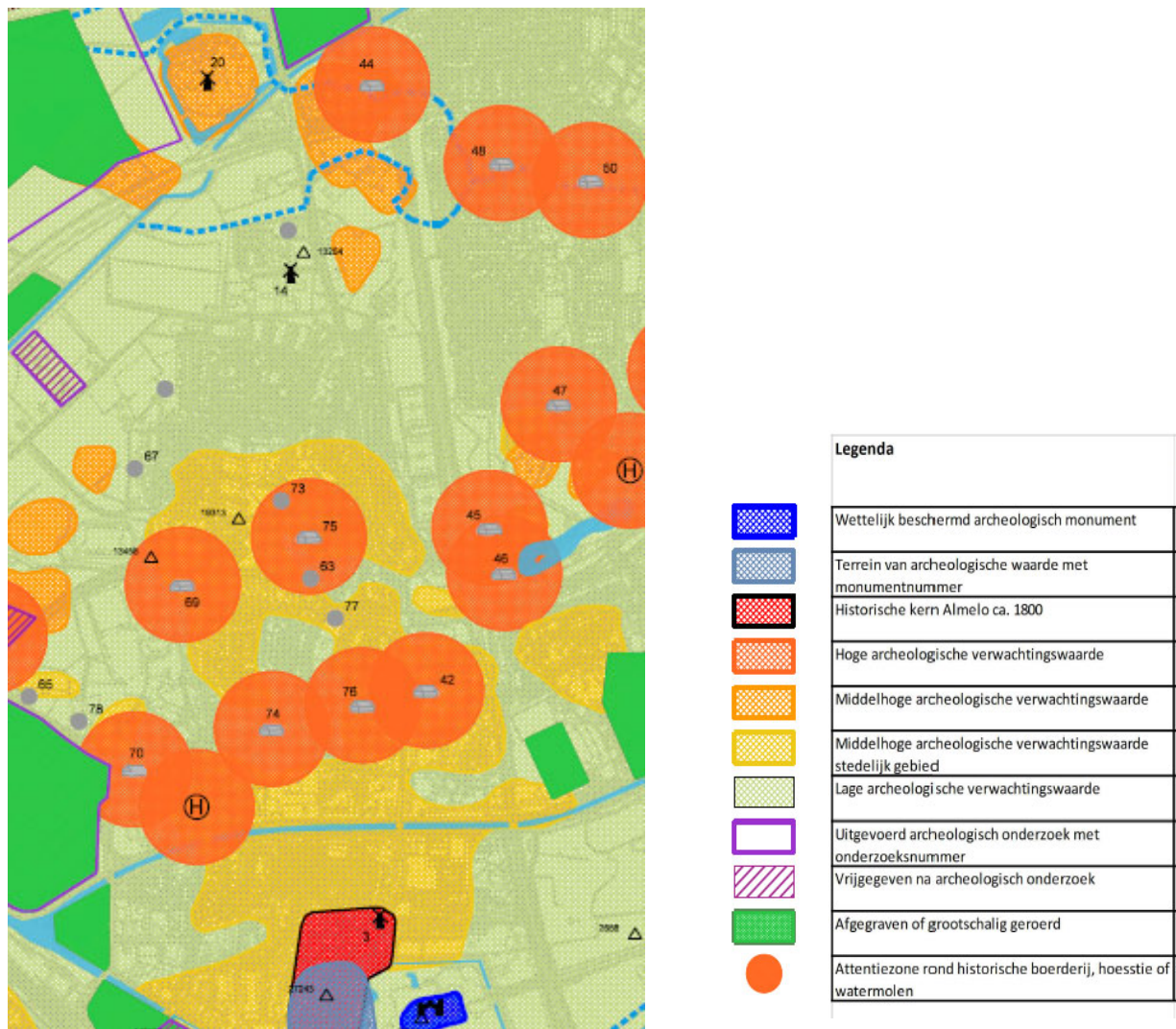
Archeologisch beleid

De gemeente Almelo wil archeologische waarden zo veel mogelijk beschermen en heeft daartoe een eigen archeologiebeleid met een archeologische waardenkaart als onderlegger waarop bekende en te verwachten archeologische waarden staan aangeduid. Op de archeologische waardenkaart staat

aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Afhankelijk van de archeologische waarden of verwachtingen kan onderzoek nodig zijn indien als gevolg van een plan of een vergunningaanvraag graafwerkzaamheden zijn te voorzien die tot aantasting van aanwezige of te verwachte archeologische waarden kunnen leiden.

Als uit onderzoek blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologische verwachtingswaarde



Figuur 10 Archeologische verwachtingswaardenkaart

Voor elke verwachtingswaarden zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingsvergunningen. Binnen het plangebied komen diverse archeologische verwachtingswaarden voor, zie hierboven:

Lage archeologische verwachtingswaarde:

Onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en meer dan 5000m². Gezien de grootte van de percelen (<5000m²) binnen het plangebied is geen onderzoek.

Middelhoge archeologische verwachtingswaarde (stedelijk gebied):

Onderzoek is nodig bij bodemingrepen dieper dan 40cm en meer dan 5000m². Vooraf kan de regioarcheoloog een quick-scan uitvoeren.

Attentiezone rond historische boerderij, hoesstie of watermolen:

Onderzoek is nodig bij bodemingrepen dieper dan 40cm en meer dan 2500m². Dit is vergelijkbaar met de hoge verwachtingswaarde.

Op de verbeelding zijn de verwachtingswaarden met bijbehorende vrijstellingen vertaald naar dubbelbestemmingen voor 'Waarde-Archeologische verwachting middelhoog' en 'Waarde-Archeologische verwachting hoog'. Hierdoor is er sprake van een planologische bescherming.

5.9 Water

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

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 onderdeel 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.

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 uitgebreid 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.

Waterparagraaf

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.

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 verantwoordt de ruimtelijke keuzen ten aanzien van water in de waterparagraaf, als onderdeel van het ruimtelijk plan.

Huidige situatie

Oppervlaktewater:

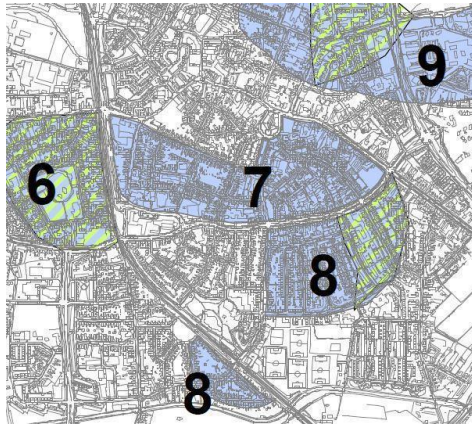
In het plangebied ligt een vijver in het Louise van Haaftenplantsoen. Direct in de omgeving van het plangebied ligt de Weezebeek en de vijver in het Goosenmaatpark. Iets verder gelegen aan de noordzijde ligt de Almelose Aa. Al deze waterpartijen zijn in beheer bij het waterschap Vechtstromen.

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 grondwataandachtsgebieden 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 grondwataandachtsgebied 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.



Figuur 11 Overzicht grondwataandachtsgebieden

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/](http://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.

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.

Adaptie: 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.

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 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 rioelstelsel 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), Duurzaamheidsplan 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Hemelwater dat valt op bestaande dakoppervlakken moet zoveel mogelijk afgekoppeld worden van het gemengde rioolstelsel.
5. 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.
6. 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.
7. 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 huidige koers sluit aan bij het vervullen van de wettelijke taken zoals omschreven in Artikel 3.6 Waterwet. De huidige 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.
 - Openbaar groen minimaal 0,50 m boven de GHG.
 - Vloerpeilen minimaal 0,90 m boven de GHG.

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

1. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal peilbuizen van het gemeentelijke grondwatermonitorsnetwerk. Deze peilbuizen mogen ten gevolge van ontwikkelingen niet op particulier terrein komen te liggen.
2. 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.
3. 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 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 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.

5.10 Kabels en leidingen

De volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover deze geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze beschadigd raken (voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

Bovenstaande leidingen liggen niet in het plangebied.

In het gebied is wel een deel van het hoofdriool en de hoofdwaterleiding aanwezig. Ter bescherming hiervan is een dubbelbestemming opgenomen in het kader van onderhoud en instandhouding.

Hoofdstuk 6 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.

6.1 Inleiding

Type bestemmingsplan

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

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

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

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

6.2 Juridische systematiek

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Verbeelding

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

6.3 Beschrijving per bestemming

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

- Bedrijf-1;
- Bedrijf - Nutsvoorziening;
- Centrum;
- Gemengd 1 t/m 4;
- Groen;
- Maatschappelijk 1 t/m 3;
- Sport;
- Tuin - 1 en 2;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Wonen -Garageboxen;

- Wonen - Gestapeld wonen;

Daarnaast ken dit bestemmingsplan een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen, te weten:

- Leiding - Riool
- Leiding - Water;
- Waarde - Archeologische verwachting hoog;
- Waarde - Archeologische verwachting middelhoog;
- Waarde - Beschermde stads- en dorpsgezichten;

Eveneens is een algemene aanduidingsregel opgenomen:

- Veiligheidszone-LPG

6.3.1 Bestemmingsregels

Bedrijf - 1

Bedrijven in de categorie 1 en 2 in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 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 (met 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.

Centrum

Dit betreffen percelen aan de Oranjestraat en Ootmarsumsestraat, voor zover deze aan de centrum zijn gelegen. Binnen deze bestemming is dienstverlening, horeca en wonen mogelijk. Op de eerste etage en hoger mag alleen gewoon worden. Verder is met een aanduiding opgenomen waar detailhandel mogelijk is.

Detailhandel

In de Westeres zijn aan de Boddenstraat, Oranjestraat en Ootmarsumsestraat percelen waarin detailhandel wordt uitgeoefend. Eveneens zijn woningen op de bovengelige verdiepingen toegestaan. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn bepalingen opgenomen omtrent de hoogten voor zowel de hoofdbebouwing als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor de maxima toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Gemengd

De bestemming Gemengd staat twee of meerdere gelijkwaardige functies binnen één bestemming toe. De volgende gemengde bestemming worden onderscheiden:

Gemengd -1 is bestemd voor dienstverlening, kantoren, detailhandel en wonen;

Gemengd -2 is bestemd voor dienstverlening en wonen;

Gemengd -3 is bestemd voor persoonlijke dienstverlening, zorginstellingen, zorgwonen en wonen;

Gemengd -4 is bestemd voor persoonlijke dienstverlening, 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 volkstuinten 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

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 en verenigingsleven;
- Maatschappelijk - 3 is bestemd voor een wijkgebouw, verenigingsleven en dienstverlening
- Maatschappelijk - 4 is bestemd voor een woon- en/of zorgcentrum;
- Maatschappelijk - 5 is bestemd voor dienstverlening ten behoeve van de gemeentelijke groenvoorziening;
- Maatschappelijk - 6 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 m² bebouwing gegeven.

Sport

De gronden zijn bestemd voor sport- en speelvelden, met de daarbij behorende voorzieningen als kleed- en wasgelegenheden, kantines, clubgebouwen en materiaalbergingen. In het plangebied is AVC Luctor et Emergo gelegen. 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. Andere bouwwerken als een ballenvanger of een goal kunnen buiten het bouwvlak worden opgericht.

Tuin- 1

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.

Tuin -2

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

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 vermindering 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.

Water

Deze bestemming is bedoeld voor structurele waterhuishoudkundige elementen.

Wonen en Wonen - Gestapeld

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Waarde - Beschermd Stads en Dorpsgezicht

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

Veiligheidszone-LPG

Op het perceel aan de Vriezenveenseweg 89 is een LPG-tankstation gevestigd. Op de verbeelding is een PR-contour opgenomen. Binnen deze contour zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

6.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

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

Inleidende regels / wijze van meten

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregel

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

Algemene afwijkingsregel

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.4 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 7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Inspraak, vooroverleg en procedure

Inspraak

Voordat de wettelijke procedure wordt gestart wordt een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Dit is geen wettelijke procedurestap, maar binnen de gemeente Almelo gehanteerde werkwijze, vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening.

Hiermee worden diverse instanties, zoals de binnen het plangebied werkzame erkende wijkorganen en commissies gevraagd advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Eveneens kan een ieder tijdens de terinzage termijn een inspraakreactie indienen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 24 mei tot en met 4 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn drie inspraakreacties ontvangen. De ontvangen reacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie en is als bijlage bij het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' opgenomen.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn door het conserverende karakter. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

Het bestemmingsplan is vooraf besproken in het (ambtelijke) ruimtelijk overleg met de provincie Overijssel en met het waterschap Vechtstromen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan hen toegezonden.

Procedure

Vooraankondiging/voorontwerpbestemmingsplan

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen (bedrijven/instellingen) informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging (artikel 1.3.1. Bro). Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijke huis-aan-huis-blad en op internet via het gemeenteblad. De gemeente Almelo legt bij een conserverend bestemmingsplan tegelijk het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Ontwerpbestemmingsplan

In de Wro staat dat de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De terinzagelegging hiervan wordt gepubliceerd in het gemeentelijke huis-aan-huis-blad en op internet via het gemeenteblad en in de Staatscourant (www.officielebekendmakingen.nl).

Tijdens de terinzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. De ontvangen zienswijzen worden voorzien van een gemeentelijke reactie in de zienswijzenreactienota.

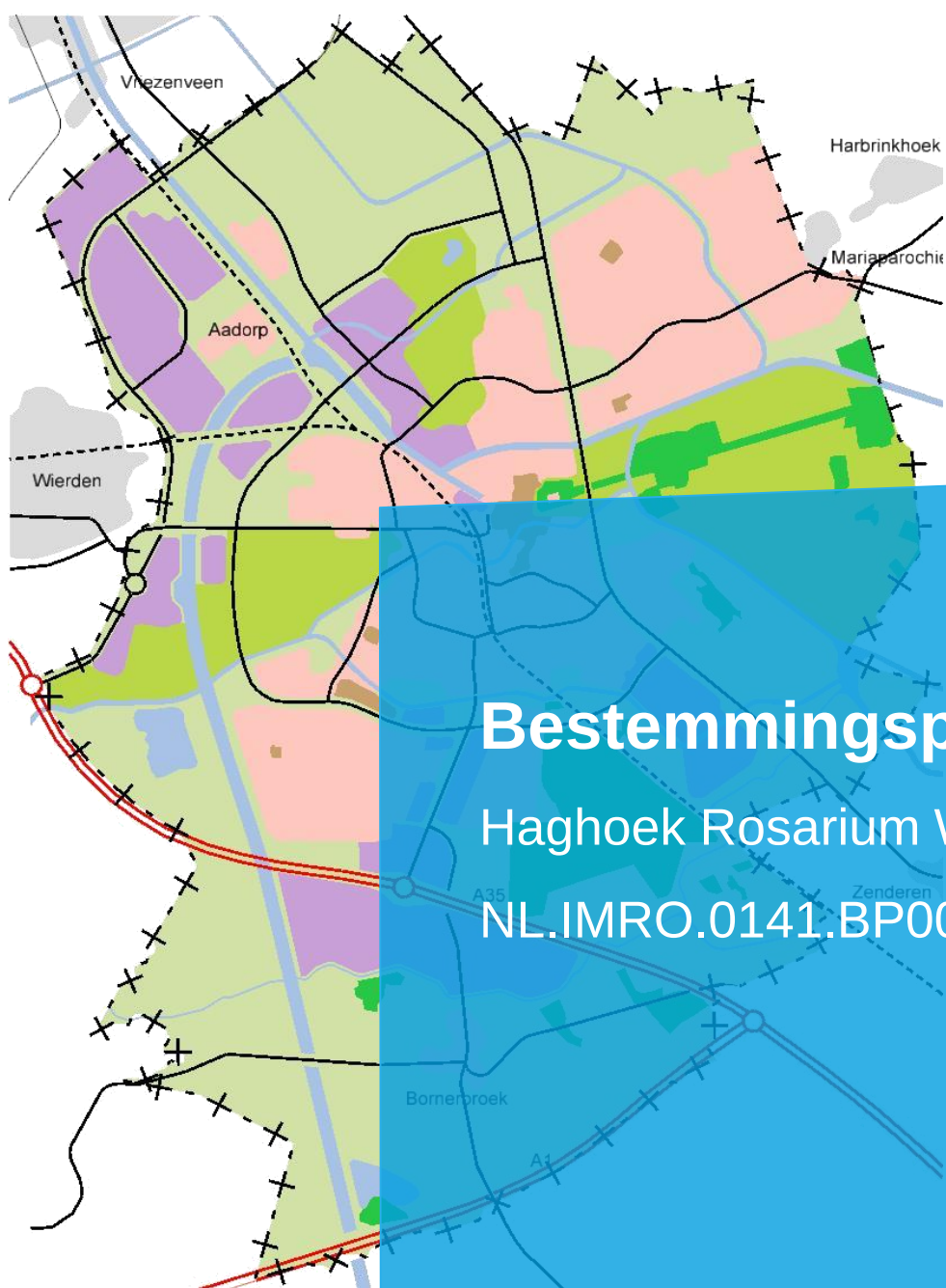
Het ontwerpbestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres heeft vanaf woensdag 18 juli t/m 28 augustus 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzenreactienota is als bijlage 4 toegevoegd.

Gewijzigde vaststelling

De naar voren gebrachte zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Intussen aangepaste beleidsuitgangspunten hebben wel aanleiding gegeven om het bestemmingsplan hierop aan te passen of onvoorziene ambtelijke wijzigingen van ondergeschikte aard. Hierdoor is er sprake van een gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden, als zij het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

NL.IMRO.0141.BP00012

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 3 Bedrijf - 1</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 5 Centrum</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 6 Gemengd - 1</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 7 Gemengd - 2</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 8 Gemengd - 3</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 9 Gemengd - 4</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 10 Groen</u>	<u>29</u>
<u>Artikel 11 Maatschappelijk - 1</u>	<u>31</u>
<u>Artikel 13 Maatschappelijk - 2</u>	<u>35</u>
<u>Artikel 12 Maatschappelijk - 3</u>	<u>33</u>
<u>Artikel 14 Tuin - 1</u>	<u>37</u>
<u>Artikel 15 Tuin - 2</u>	<u>38</u>
<u>Artikel 16 Sport</u>	<u>39</u>
<u>Artikel 17 Verkeer</u>	<u>40</u>
<u>Artikel 18 Water</u>	<u>42</u>
<u>Artikel 19 Wonen</u>	<u>43</u>
<u>Artikel 20 Wonen - Garageboxen</u>	<u>46</u>
<u>Artikel 21 Wonen - Gestapeld wonen</u>	<u>47</u>
<u>Artikel 22 Leiding - Riool</u>	<u>49</u>
<u>Artikel 23 Leiding - Water</u>	<u>51</u>
<u>Artikel 24 Waarde - Archeologische verwachting hoog</u>	<u>53</u>
<u>Artikel 25 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog</u>	<u>55</u>
<u>Artikel 26 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht</u>	<u>57</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>58</u>
<u>Artikel 27 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>59</u>
<u>Artikel 28 Algemene gebruiksregels</u>	<u>60</u>
<u>Artikel 29 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>61</u>
<u>Artikel 30 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>62</u>
<u>Artikel 31 Algemene procedureregels</u>	<u>64</u>
<u>Artikel 32 Overige regels</u>	<u>65</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>66</u>
<u>Artikel 33 Overgangsrecht</u>	<u>67</u>
<u>Artikel 34 Slotregel</u>	<u>68</u>

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres met identificatienummer NL.IMRO.0141.00012-BP31 van de gemeente Almelo;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.7 aaneengebouwde woning:

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

1.8 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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

1.11 bed & breakfast:

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

1.12 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.13 beperkt kwetsbaar object:

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

1.14 berging:

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

1.15 besluit externe veiligheid inrichtingen:

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

1.16 bestaand(e) (bebouwing en gebruik):

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

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

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

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

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 bruto-vloeroppervlakte:

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

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 detailhandel:

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

1.30 dienstverlening:

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

1.31 erf:

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

1.32 gastouderopvang

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

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidsgevoelige functies:

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

1.35 gestapelde woning:

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

1.36 (groot)handel:

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

1.37 hoekperceel:

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

1.38 hoofdgebouw:

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

1.39 horeca:

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

- Horecacategorie 1: fastfoodzaken (afhaalrestaurants, cafetaria snackbars, e.d.);

- Horecacategorie 2: sociëteiten, zaalverhuurbedrijven, partycentra;
- Horecacategorie 3: cafés;
- Horecacategorie 4: restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearooms;
- Horecacategorie 5: discotheken;
- Horecacategorie 6: alle horeca als ondergeschikte functie binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte of ruimtes specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
- Horecacategorie 7: Niet-zelfstandige horeca als ondergeschikte functie die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie, daar in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt aan is en voortvloeit uit en ten dienste staat aan de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Het betreft de horeca bij hoofdfuncties van onder andere recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.

1.40 houtsingel:

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

1.41 huishouden;

Een groep van één of meer personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.42 kampeermiddel:

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

1.43 kantoor:

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

1.44 kap:

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

1.45 karakteristieke vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

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

1.46 kinderopvang:

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

1.47 kleinschalige kinderopvang

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

1.48 kwetsbaar object:

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

1.49 maatschappelijke dienstverlening:

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

1.50 maatvoeringsvlak:

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

1.51 mobiel verkooppunt

detailhandel en/of horeca vanuit een verplaatsbare wagen of kraam gedurende één of enkele dagen per week op een vergunde en daarvoor aangewezen plaats;

1.52 nok:

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

1.53 ondergeschikte functie:

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

1.54 openbare dienstverlening:

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

1.55 overig bouwwerk:

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

1.56 pand

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

1.57 persoonlijke dienstverlening:

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

1.58 prostitutie:

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

1.59 seksinrichting:

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

1.60 standplaats:

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

1.61 veiligheidszone:

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

1.62 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00012-BP31) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.63 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.64 vloeroppervlakte:

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

1.65 voorerf:

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

1.66 voorgevel:

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

1.67 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

1.68 wonen

[Type hier uw tekst]

1.69 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.70 woning:

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

1.71 wooneenheid:

woning;

1.72 woonwagen:

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

1.73 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;

1.74 zorggerelateerde detailhandel:

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

1.75 zorginstelling

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

1.76 zorgwonen:

een zelfstandige woning voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op een overwegende mate van zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2;
- (groot)handel zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2;
- benzinstation met lpg (beperkt tot een doorzet van 500m³/jaar) ter plaatse van de aanduiding 'lpg benzinstation';
- mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
- 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.

Met dien verstande dat voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen.

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:

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

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- per bouwperceel bedraagt de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 75 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- 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.

3.2.3 Overige bouwwerken

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

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

1. 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.
2. 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 rampenbestrijdig 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

- 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 van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
 2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
 3. horeca;
- c. Kantoren zijn slechts toegestaan, wanneer er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte volgens de vigerende parkeerkencijfers van het landelijke kennisinstituut CROW en er geparkeerd wordt op eigen terrein of op daarvoor gereserveerde parkeerruimte buiten de rijbaan.

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, 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 rampenbestrijdig 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de gronden met de aanduiding 'lpg benzinestation' wordt verwijderd indien hier langer als één jaar geen gebruik van is gemaakt;

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 bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 36 m³.

4.2.2 Overige bouwwerken

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

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca van categorie 1, 4 en 7;
- a. horeca van categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- b. woningen, 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 en:

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

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

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

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

5.2.3 Overige bouwwerken

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

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

5.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m².

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.
- b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft behouden;
 2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
 3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
 4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep of bedrijf en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
 5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
 7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 9. er 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.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. horeca van categorie 1 en 7;
- e. kinderopvang;
- f. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- g. detailhandel met een maximum van 400m² bruto vloeroppervlakte, ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)';
- h. mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
- 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;

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

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

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

Met dien verstande dat:

- I. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
- II. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

6.2.3 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 bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

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

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

6.6 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b, voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
 - 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - 3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen;

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

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

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

Met dien verstande dat:

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

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

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

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

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

7.6 Afwijken van de bouwregels

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

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. persoonlijke dienstverlening;
- b. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. zorgwonen;
- 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, levenbeschouwelijke en recreatieve diensten;
- e. kinderopvang;
- 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, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen;

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

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

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

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

Met dien verstande dat:

 - I. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - II. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

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 bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;

- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

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.
- f.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

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.

8.6 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder b, voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;

3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 9 Gemengd - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. persoonlijke dienstverlening;
- b. zorgwonen;
- c. 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, levenbeschouwelijke en recreatieve diensten;
- d. kinderopvang;
- 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.

9.2 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.

9.3 Bouwregels

9.3.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

9.3.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- d. 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.

9.3.3 Overige bouwwerken

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

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

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.

9.6 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder b, voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. tuinen;
- c. fiets- en/of voetpaden;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- f. mobiele verkooppunten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut;
- 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 bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 36 m³.

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 bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 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. dienstverlening;
- d. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, 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) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en 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 goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- d. 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;

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

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, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.6 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder b, voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
 - 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - 3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. religieuze doeleinden;
- b. verenigingsleven;
- c. kinderopvang;
- d. woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (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 goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- d. 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;

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

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

1. 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.
2. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft behouden;
 2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
 3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
 4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
 5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

12.5 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.

12.6 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 onder b, voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 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. onderwijs;
- e. kinderopvang;
- 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 daarbijbehorende 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 bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven.

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 goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3.30 meter;
- b. de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- d. 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 bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting 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.

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 bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 onder b, voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
 1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

13.6 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 14 Tuin - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Overige bouwwerken

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

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

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 Tuin - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Bijbehorende bouwwerken

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

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

15.2.2 Overige bouwwerken

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

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. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.

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 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. horeca van categorie 6 en 7;
- 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 daarbijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, verhardingen en groenvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

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 bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van sportvelden bedraagt maximaal 16 meter;
- b. de bouwhoogte van overige lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte van reclamemasten, speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 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. geluidswerende voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. mobiele verkooppunten;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties, alsmedeabri'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 bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 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 bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten, speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 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 Water

18.1 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.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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 bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt maximaal 8 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

18.3 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.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

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

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

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

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

Met dien verstande dat:

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

19.2.3 Overige bouwwerken

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

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

19.3 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.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afwijken met betrekking tot bijbehorende bouwwerken

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

19.4.2 Afwijken met betrekking tot overige bouwwerken

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

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

19.5 Specifieke gebruiksregels

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

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 20 Wonen - Garageboxen

20.1 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 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 bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

20.2.2 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken en behoefte van verlichting bedraagt maximaal 6 meter.

20.3 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.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.3 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.'

Artikel 21 Wonen - Gestapeld wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. tuinen en erven;
- c. 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1 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. de afstand aan weerszijden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

21.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 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 21.2.1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

21.2.3 Overige bouwwerken

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

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

21.3 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.

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Leiding - Riool

22.1 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 daarbijbehorende gebouwen en overige bouwwerken.

22.2 Bouwregels

22.2.1 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 bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 36 m³.

22.2.2 Overige bouwwerken

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

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2 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 afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan.

22.3.2 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.2 winnen zij advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of het doelmatig functioneren van de leidingen niet worden of kunnen worden geschaad.

22.4 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.

22.5 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.

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

22.6.1 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.

22.6.2 Uitzondering op het verbod

Het in artikel 22.6.1 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 22.6.1 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 burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.6.1 winnen zij advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of het doelmatig functioneren van de leidingen niet worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 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 daarbijbehorende 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;

1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
2. de inhoud bedraagt maximaal 36 m³.

23.2.2 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 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 afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan.

23.3.2 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3.1 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 watertransportleiding.

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.6.1 winnen zij advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of het doelmatig functioneren van de leidingen niet worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 24 Waarde - Archeologische verwachting hoog

24.1 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

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

24.2.2 Overige bouwwerken

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

24.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 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, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 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.

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

24.4.1 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 relictten.

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

24.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in 24.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien:

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

Artikel 25 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

25.1 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.

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 relictten aanwezig zijn;
 2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5000 m² en minder diep steekt dan 0,40 meter.
- c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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 5000 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

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

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 relictten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 3. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Artikel 26 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

26.1 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.

26.2 Bouwregels

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

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

26.3.1 Verbod

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

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

26.3.2 Afwegingskader

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

26.3.3 Uitzonderingen op het verbod

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

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

26.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 27 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 28 Algemene gebruiksregels

Het is verboden:

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

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Veiligheidszone - lpg

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

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

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Algemene ondergeschikte afwijkingen

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

- a. voor afwijkingen ten aanzien van de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere hoogte dan 3,5 meter hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m³;
- c. het plaatsen van mobiele verkooppunten;
- d. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde 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.

30.2 Kinderopvang

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

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

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

30.3 Bed & breakfast

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

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

Artikel 31 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 32 Overige regels

32.1 Parkeren en laden en lossen

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

32.2 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.

32.3 Afwijkingsregels

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

32.4 Strijdig gebruik

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 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.

33.2 Afwijking

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

33.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

33.4 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.

33.5 Strijdig gebruik

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

33.6 Verboden gebruik

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

33.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres NL.IMRO.0141.00012-BP31 van de gemeente Almelo.

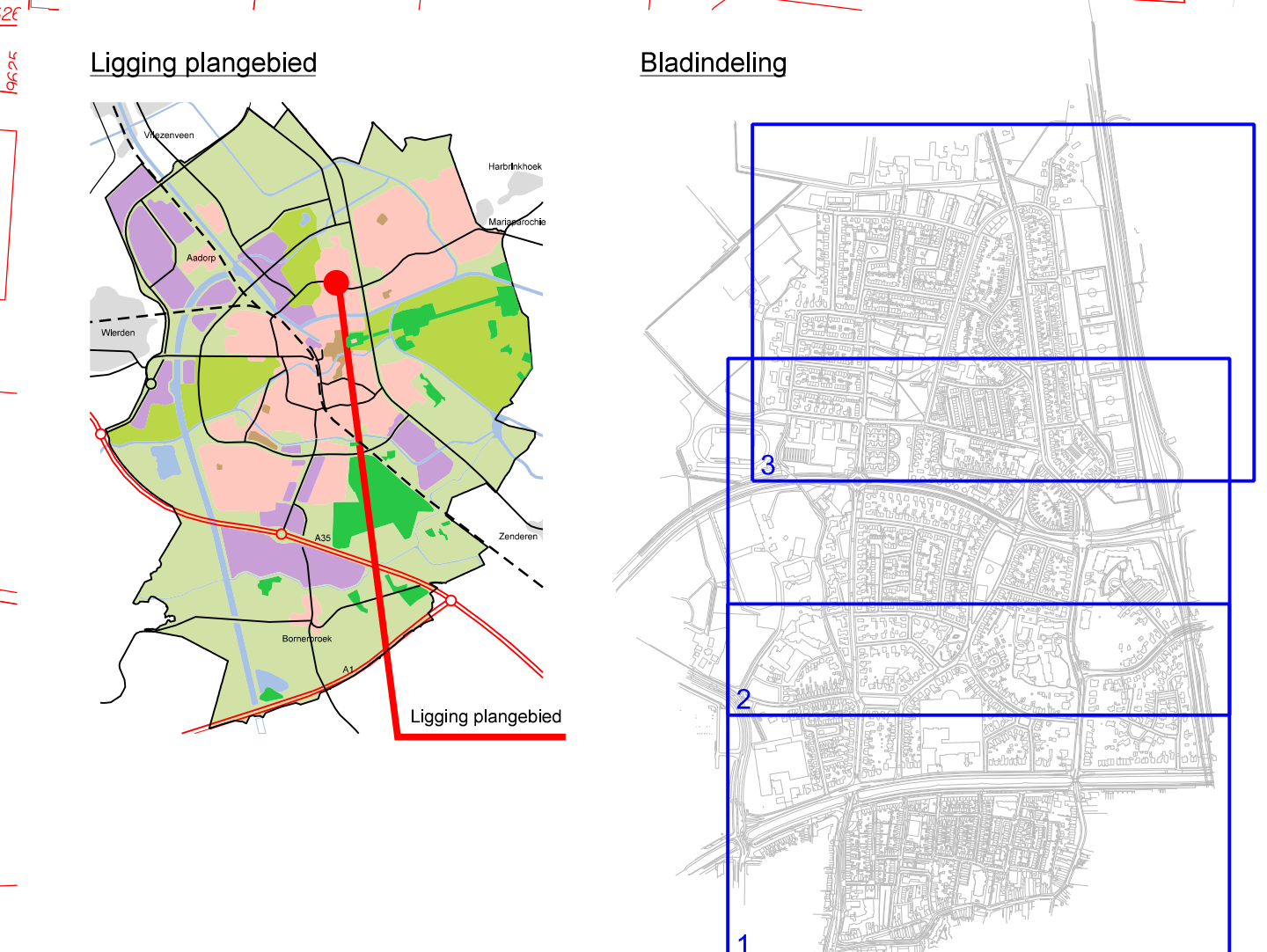
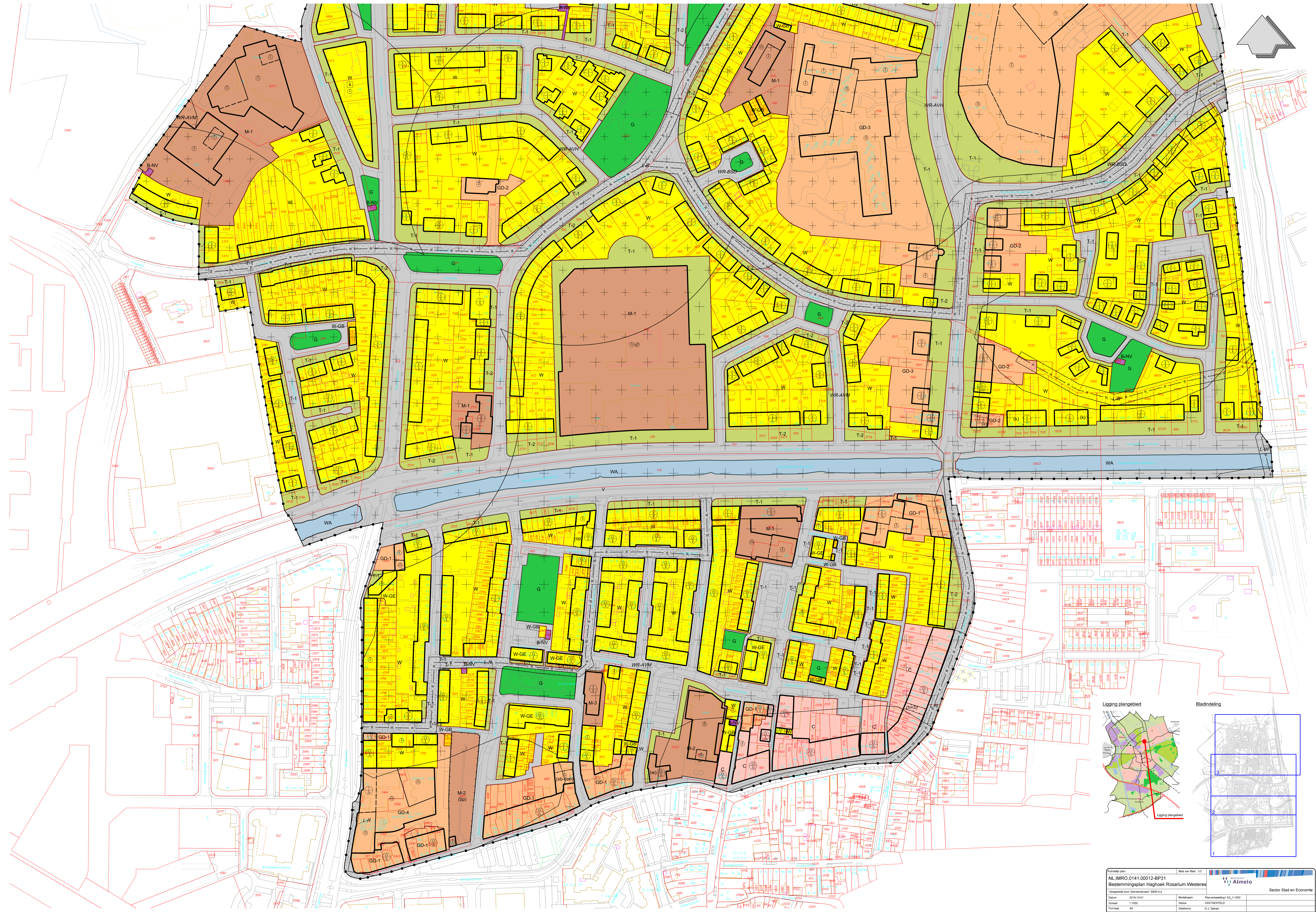
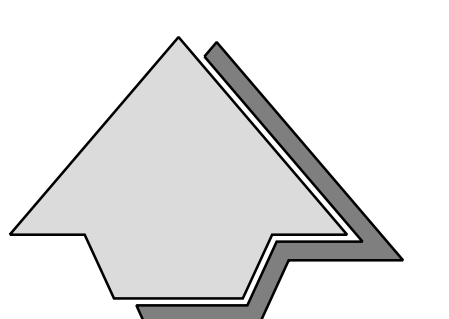
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

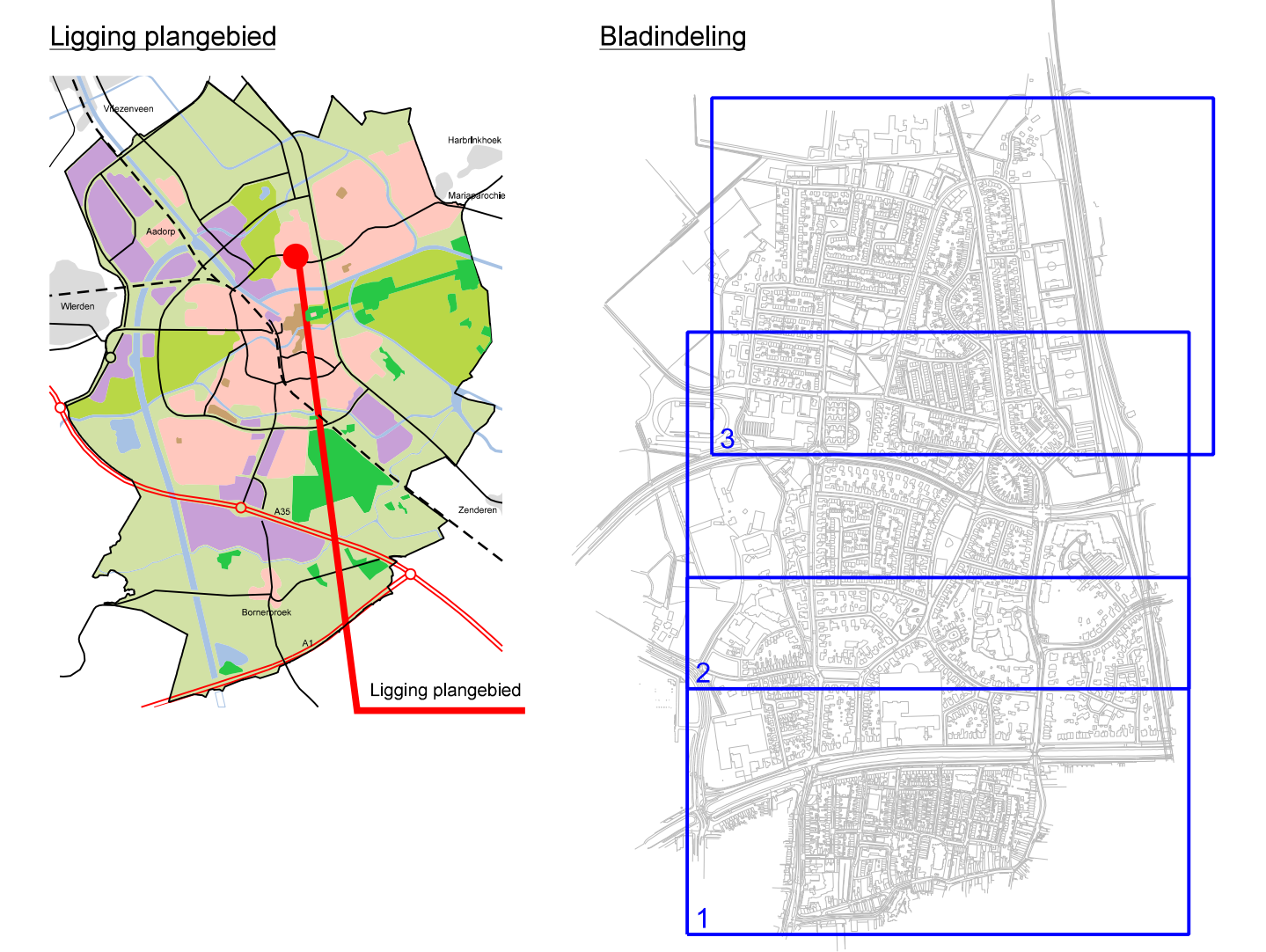
De voorzitter,

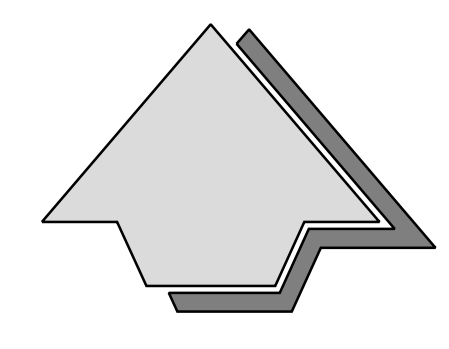
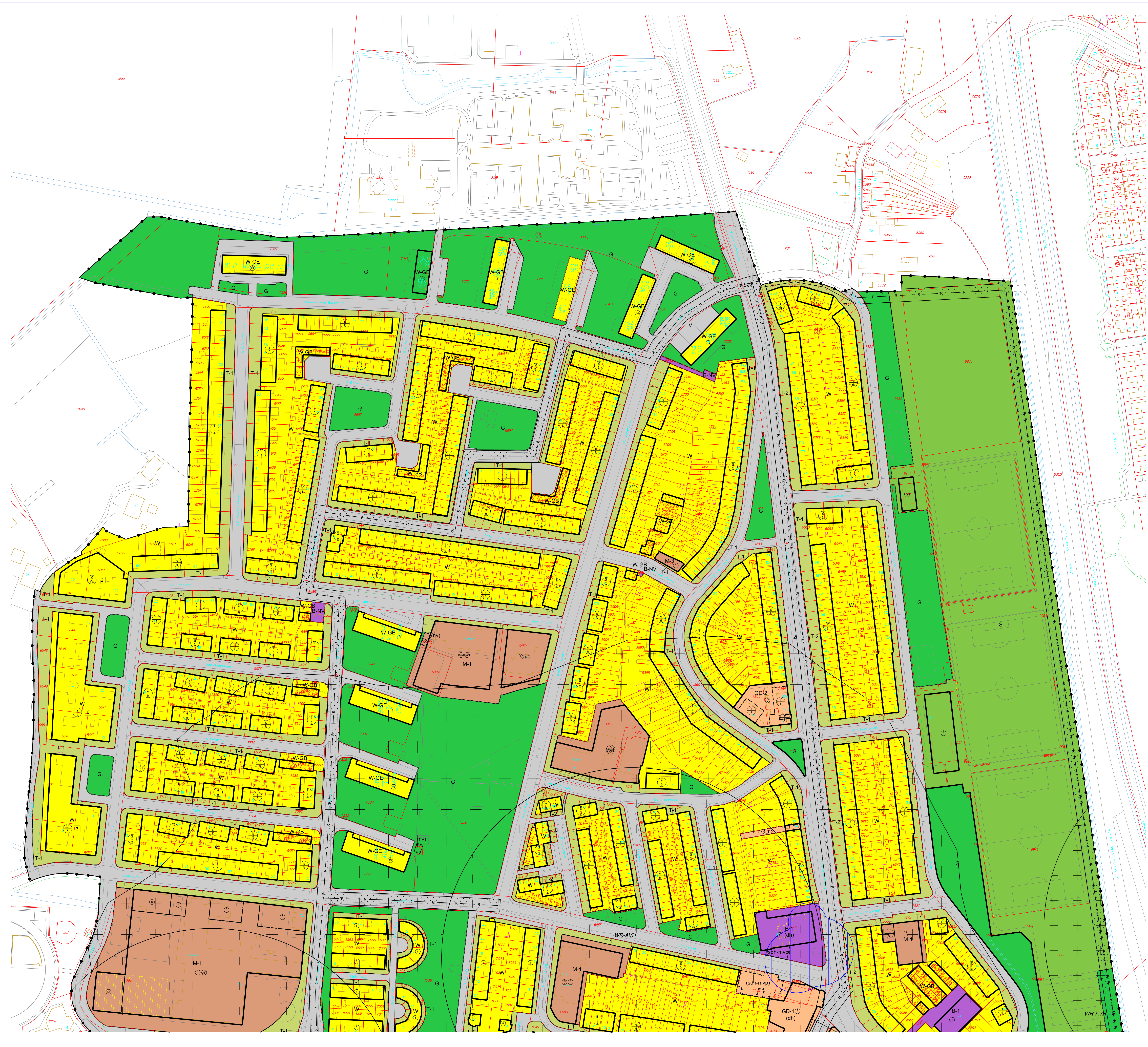
.....

.....

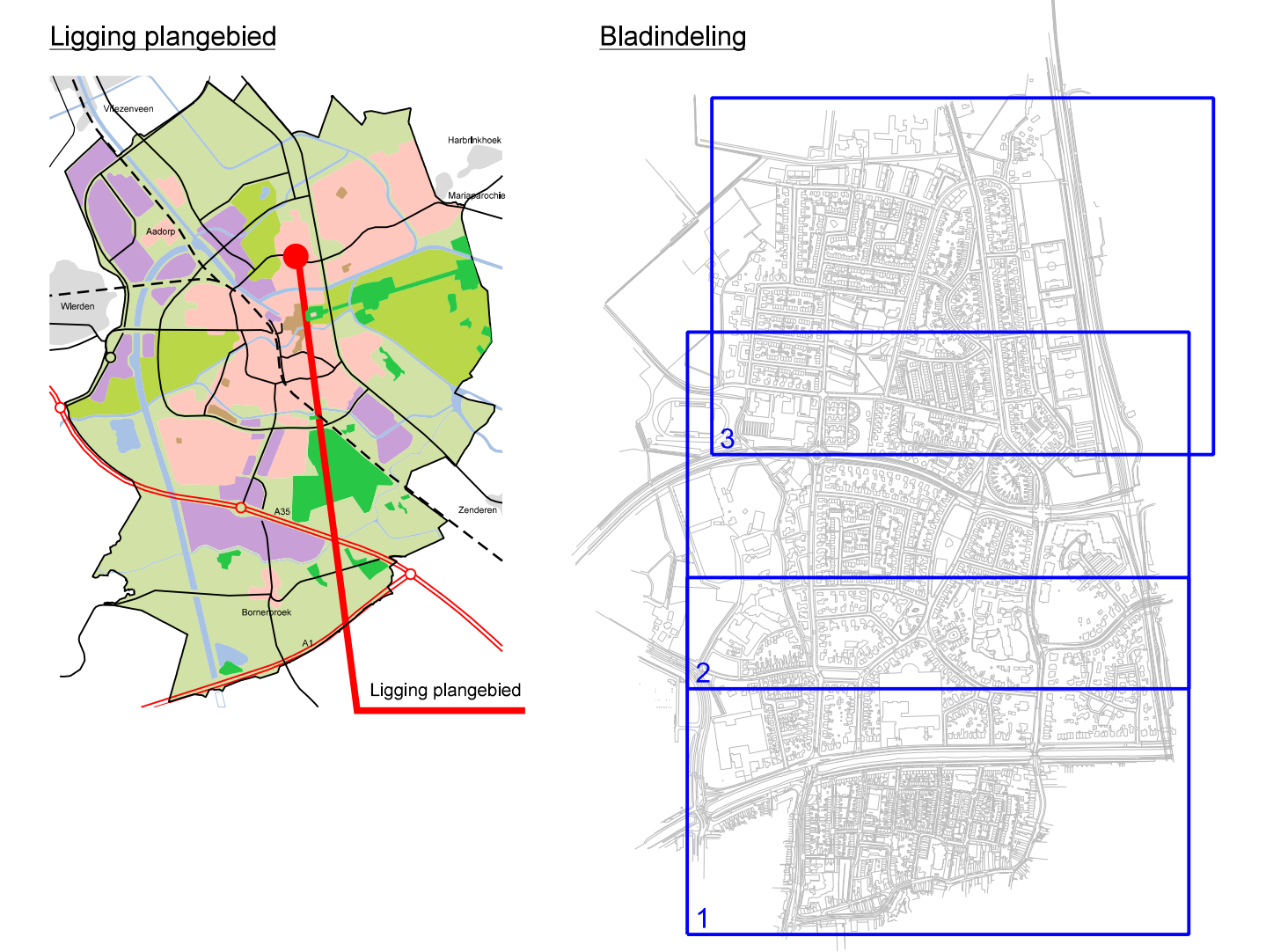


Bestemmingsplan		Blad van Blad 1/3		Gemeente		Aimelo		Sector Stad en Economie	
NLIMRO.0141.00012-BP31		Bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres		Versteveld door Gemeenteraad / B&V d.v.		Molkenlaan		Planwettigheid A2, s1000	
Datum		2019-10-01		Schied		1:1000		Vastgesteld	
Formaat		A0		Gemeente		G.J. Seven		Gemeente	
Bestandnaam		G:\AppData\Rosarium\PlanFF170354\3P\2C-40\IE-A205-A005E-188947\Og\NLIMRO.0141.00012-BP31.dgn							





Plangebied		Functieaanduidingen	
	Plangebiedgrens		begraafplaats
Bestemmingen			detailhandel
	Bedrijf - 1		horeca van categorie 3
	Bedrijf - Nutsvoorziening		kantoor
	Centrum		nutsvoorziening
	Gemengd - 1		opslag
	Gemengd - 2		specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats
	Gemengd - 3		specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt
	Gemengd - 4		wonen
	Groen	Bouwvlak	
	Maatschappelijk - 1		bouwvlak
	Maatschappelijk - 2	Maatvoeringaanduidingen	
	Maatschappelijk - 3		maatvoeringsvlak
	Sport		maximum bouwhoogte (m)
	Tuin - 1		maximum bebouwingspercentage (%)
	Tuin - 2		maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	Verkeer		maximum aantal wooneenheden
	Water		maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
	Wonen		maximum vloeroppervlakte, bvo (m2)
	Wonen - Garageboxen	Figuren	
	Wonen - Gestapeld wonen		hartlijn leiding - riool
Dubbelbestemmingen			hartlijn leiding - water
	Leiding - Riool		
	Leiding - Water		
	Waarde - Archeologische verwachting hoog		
	Waarde - Archeologische verwachting middelhoog		
	Waarde - Beschermde stads- en dorpsgezicht		
Gebiedsaanduidingen			
	veiligheidszone - lpg 10-6		



Staat van Bedrijfsactiviteiten, Bedrijf - 1

SBI-2008		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. $< 7500 \text{ kg}$ meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
	-		
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581		Uitgeverijen (kantoren)	1
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproductie en zetten	2
1814		Overige grafische activiteiten	2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	

26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
32991		Sociale werkvoorziening	2
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	C1	- < 10 MVA	2
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	E2	- blokverwarming	2
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	2
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
45204	B	Autobeklederijen	1
45205		Autowasserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	3	- zonder LPG	2
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4622		Grth in bloemen en planten	2
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	5	- munitie	2

4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
46735	4	zand en grind:	
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
46752		Grth in kunstmeststoffen	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
471		Supermarkten, warenhuizen	1
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	1
4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
563	1	Café's, bars	1
563	2	Discotheken, muziekcafé's	2
5629		Kantines	1
562		Cateringbedrijven	2
49	-	VERVOER OVER LAND	
493		Taxibedrijven	2
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
791		Reisorganisaties	1
5229		Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	1
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	1

61	B0	zendinstallaties:	
61	B2	- FM en TV	1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	-	ONDERWIJS	
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8610		Ziekenhuizen	2
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	1
871	1	Verpleeghuizen	2
8891	2	Kinderopvang	2
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	

3700	B	rioolgemalen	2
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9491		Kerkgebouwen e.d.	2
94991	A	Buurt- en clubhuizen	2
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
5914		Bioscopen	2
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
8552		Muziek- en balletscholen	2
85521		Dansscholen	2
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
91041		Kinderboerderijen	2
931	B	Bowlingcentra	2
931	H	Golfbanen	1
931	F	Sportscholen, gymnastiekhallen	2
9200		Casino's	2
92009		Amusementshallen	2
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9603	1	- uitvaartcentra	1
96031	2	- begraafplaatsen	1
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



Nationale Databank Flora en Fauna Uitvoerportaal

Bestemmingsplan



Gegevensautoriteit Natuur



Stichting VeldOnderzoek
Flora en Fauna



Instituut voor Biodiversiteit
en Ecosysteem Dynamica

Haghoek Rosarium Westeres



528 records

● Middelpunt < 1km²

● Middelpunt > 5km²

● Middelpunt 1km² - 5km²

■ Vlak



schaal 1 : 10000

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Zoekvraag

Soort	Soortgroep	Wet en Beleid	Periode	Bronhouder	Zoekgebied
Alle	Vleermuizen Libellen Vogels Vissen Geleedpotigen Reptielen Mossen Amfibieën Vaatplanten Korstmossen Wieren Insecten Schimmels Dagvlinders Zoogdieren Weekdieren Nachtvinders		2007 - 2017	Alle	Alles volledig binnen zoekgebied

Samenvatting

(unieke soorten) / totaal aantal waarnemingen

Beleid	
Ffwet tabel 1	(9) 24
Brede wespenorchis	1
Bruine kikker	4
Egel	9
Gewone pad	4
Haas	1
Kleine watersalamander	1
Konijn	2
Mol	1
groene kikker (soort onbepaald)	2
Ffwet tabel 2	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Beleid	
Ffwet tabel 3	(42) 120
Bonte Vliegenvanger	4
Boomklever	2
Boomkruiper	1
Bosuil	3
Buizerd	1
Ekster	2
Fitis	2
Fuut	1
Gaai	1
Gekraagde Roodstaart	2
Gierzwaluw	4
Goudhaan	1
Groene Specht	2
Grote Bonte Specht	7
Grote Gele Kwikstaart	2
Heggenmus	4
Houtduif	4
Huismus	7
Kauw	8
Keep	5
Kleine Zilverreiger	1
Kokmeeuw	1
Koolmees	5
Koperwiek	1
Kramsvogel	2
Merel	10
Ooievaar	1
Pimpelmees	5
Roodborst	5
Scholekster	1
Sijs	1
Slechtvalk	2
Spreeuw	1
Staartmees	1
Tijftjaf	5
Turkse Tortel	2
Vink	5
Wilde Eend	1
Winterkoning	4
Zwarte Kraai	1
Zwartkop	1
keizersmantel	1

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Beleid	
RL: Bedreigd	(2) 2
lepenzwam	1
Kleverige schorsmycena	1
RL: Gevoelig	(5) 14
Huismus	7
Kleine Zilverreiger	1
Kramsvogel	2
Slechtvalk	2
groot dikkopje	2
RL: Kwetsbaar	(1) 2
Groene Specht	2
RL: Verdwenen uit Nederland	(1) 1
keizersmantel	1
Wnb - andere soorten	(8) 35
Bruine kikker	4
Eekhoorn	12
Egel	9
Gewone pad	4
Haas	1
Kleine watersalamander	1
Konijn	2
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (DR)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (EZ)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (FL)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (FR)	(3) 16
Eekhoorn	12
Konijn	2
Steenmarter	2

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Beleid	
Wnb - andere soorten (GL)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (GR)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (LB)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (NB)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (NH)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (OV)	(8) 35
Bruine kikker	4
Eekhoorn	12
Egel	9
Gewone pad	4
Haas	1
Kleine watersalamander	1
Konijn	2
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (UT)	(8) 35
Bruine kikker	4
Eekhoorn	12
Egel	9
Gewone pad	4
Haas	1
Kleine watersalamander	1
Konijn	2
Steenmarter	2
Wnb - andere soorten (ZH)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Beleid	
Wnb - andere soorten (ZL)	(2) 14
Eekhoorn	12
Steenmarter	2
Wnb - Vogelrichtlijn	(8) 16
Bonte Vliegenvanger	3
Fitis	2
Fuut	1
Heggenmus	2
Kauw	2
Merel	1
Tjiftjaf	4
Winterkoning	1
Soortgroepen	
Zoogdieren	(6) 27
Eekhoorn	12
Egel	9
Haas	1
Konijn	2
Mol	1
Steenmarter	2



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Soortgroepen	
Vogels	(43) 121
Bonte Vliegenvanger	4
Boomklever	2
Boomkruiper	1
Bosuil	3
Buizerd	1
Ekster	2
Fitis	2
Fuut	1
Gaai	1
Gekraagde Roodstaart	2
Gierzwaluw	4
Glanskop	1
Goudhaan	1
Groene Specht	2
Grote Bonte Specht	7
Grote Gele Kwikstaart	2
Heggenmus	4
Houtduif	4
Huismus	7
Kauw	8
Keep	5
Kleine Zilverreiger	1
Kokmeeuw	1
Koolmees	5
Koperwiek	1
Kramsvogel	2
Merel	10
Ooievaar	1
Pimpelmees	5
Roodborst	5
Scholekster	1
Sijs	1
Slechtvalk	2
Spreeuw	1
Staartmees	1
Tijftjaf	5
Turkse Tortel	2
Vink	5
Wilde Eend	1
Winterkoning	4
Zwarte Kraai	1
Zwarte Mees	1

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Soortgroepen	
Zwartkop	1
Amfibieën	(4) 11
Bruine kikker	4
Gewone pad	4
Kleine watersalamander	1
groene kikker (soort onbepaald)	2
Dagvlinders	(18) 45
atalanta	2
bont zandoogje	1
boomblauwtje	2
bruin zandoogje	1
citroenvlinder	12
dagpauwoog	4
distelvlinder	2
gehakkelde aurelia	6
groot dikkopje	2
groot koolwitje	2
icarusblauwtje	1
keizersmantel	1
klein geaderd witje	1
klein koolwitje	1
kleine vos	3
koninginnenpage	1
landkaartje	1
oranjetipje	2
Nachtvlinders	(10) 15
Muntvlindertje	1
bonte brandnetelroller	1
gepluimde spanner	1
gewone heispanner	1
grote wintervlinder	2
hagendoornvlinder	1
kleine wintervlinder	2
kolibrievlinder	4
perentak	1
witvlakvlinder	1



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Soortgroepen	
Libellen	(3) 7
Blauwe glazenmaker	4
Grote keizerlibel	1
Vuurjuffer	2
Insecten	(3) 4
Grote groene sabelsprinkhaan	2
Rhaphigaster	1
poelschaatsenrijder	1



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Soortgroepen	
Vaatplanten	(157) 287
Aalbes	1
Akkerkers	1
Akkervergeet-mij-nietje	1
Amerikaanse eik	2
Appel (G)	1
Azijnboom	1
Beklierde basterdwederik	1
Beklierde nachtschade	2
Bermooievaarsbek	4
Bermzuring	1
Bernagie	2
Beuk	1
Bleeksporig bosviooltje	1
Boekweit	1
Bonte gele dovenetel	3
Bosrank	2
Brede stekelvaren	1
Brede wespenorchis	1
Brem	1
Canadese fijnstraal	5
Dagkoekoeksbloem	1
Deens lepelblad	4
Driekleurig viooltje	1
Duizendblad	1
Eendagsbloem	2
Eenstijlige meidoorn	1
Engels raaigras	1
Europese hanenpoot	1
Framboos	2
Geel nagelkruid	1
Geelrode naaldaar	1
Gehoornde klaverzuring	1
Gekroesde melkdistel	2
Gele lis	1
Gele plomp	1
Gestreepte dovenetel	2
Gestreepte witbol	1
Gewone ereprijs	1
Gewone hennepnetel	1
Gewone hoornbloem	2
Gewone klit	1
Gewone melkdistel	6

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Soortgroepen	
Gewone raket	5
Gewone salomonszegel	1
Gewone vlier	1
Gewone vogelkers	1
Gewoon / Vreemd speenkruid	1
Gewoon reukgras	1
Gewoon sneeuwkllokje	2
Gewoon varkensgras	4
Glad vingergras	3
Goudenregen	3
Grote brandnetel	1
Grote weegbree	2
Haagwinde	2
Harig knopkruid	2
Harig vingergras	1
Harig wilgenroosje	1
Heermoes	1
Heggenduizendknoop	1
Hennep	1
Hennepnetel (G)	1
Herderstasje	7
Hertshoornweegbree	1
Hoenderbeet	1
Hop	3
Hulst	2
IJle dravik	1
Kaal knopkruid	4
Kantige basterdwederik	2
Kleefkruid	1
Klein kruiskruid	3
Klein streepzaad	1
Kleine brandnetel	1
Kleine klaver	1
Kleine ooievaarsbek	3
Kleine veldkers	4
Klimop	4
Klimopereprijs	1
Kluwenhoornbloem	6
Koninginneskruid	1
Koolzaad	1
Korrelganzenvoet	2
Kroontjeskruid	1
Kropaar	1

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Soortgroepen	
Kruipend zenegroen	2
Kruipertje	3
Kruipklokje	1
Liggende vetmuur	1
Look-zonder-look	2
Luzerne	1
Maarts viooltje	1
Mahonie	2
Melganzenvoet	5
Moerasdroogbloem	2
Moerasspirea	1
Muurleeuwenbek	1
Muurpeper	3
Muurvaren	1
Noorse esdoorn	3
Oosterse karmozijnbes	3
Paardenbloem	2
Perzikkruid	1
Pitrus	1
Pluimgierst	1
Postelein	1
Reigersbek	1
Reukeloze kamille	1
Ridderzuring	1
Robertskruid	6
Rode ribes	1
Rode schijnspurrie	2
Rood zwenkgras	1
Ruwe smele	1
Schaduwgras	1
Schapenzuring	1
Scherpe zegge	1
Schijfkamille	3
Schijnaardbei	5
Slipbladige ooievaarsbek	1
Smalle stekelvaren	1
Smalle weegbree	1
Spaanse aak	1
Stijve klaverzuring	3
Stinkende gouwe	5
Stokroos	1
Straatgras	4
Straatliefdegras	2

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Bestemmingsplan

Haghoek Rosarium Westeres

Soortgroepen	
Tijmreprijs	1
Tuinjudaspenning	1
Tuinwolfsmelk	2
Uitstaande vetmuur	1
Veelkleurig vergeet-mij-nietje	1
Veldbeemdgras	1
Veldereprijs	2
Vergeet-mij-nietje (G)	1
Vijgenboom	1
Vingergras (G)	1
Vingerhoedskruid	3
Vogelmuur	3
Vroegeling	4
Waterzuring	1
Wilde kardinaalsmuts	1
Wilde lijsterbes	1
Wilgenroosje	1
Winterpostelein	5
Wit vetkruid	1
Witte dovenetel	1
Witte paardenkastanje	1
Zachte dravik	1
Zachte ooievaarsbek	1
Zandraket	3
Zevenblad	4
Zomereik	1
Zomerfijnstraal	3
Zwaluwtong	2
Zwarte nachtschade	1
Schimmels	(7) 8
Gewoon fluweelpootje	1
Gewoon fluweelpootje (var. velutipes)	1
Iepenzwam	1
Kleverige schorsmycena	1
Paarse korstzwam	2
Witte tandzwam	1
Witte vlierschorszwam	1
Weekdieren	(1) 1
Gewone tuinslak	1

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

INSPRAAKREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'Haghoek, Rosarium en Westeres'

Inleiding

Voor de wijken Haghoek, Rosarium en Westeres wordt het bestemmingsplan geactualiseerd. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in meegenomen en eventuele ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan, zoals het terugdringen van het (over)aanbod voor kantoren en bedrijven en de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel. Gewenste ontwikkelingen op perceelniveau worden zoveel mogelijk gestimuleerd door flexibel te bestemmen.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Haghoek, Rosarium en Westeres' heeft op basis van de inspraakverordening van 24 mei t/m 4 juli 2017 voor inspraak ter inzage gelegen.

Inspiraakreacties

Tijdens deze periode zijn drie inspraakreacties ontvangen:

1. xx, Hogebeildsweg 18 te Almelo, ontvangen 25 juli 2017;
2. xx, eigenaar perceel Sluiskade Noordzijde 104 te Almelo, ontvangen 17 juli 2017;
3. xx, Elsboerlaan 42 te Almelo, ontvangen 6 juni 2017;

De inspraakreacties zijn hieronder voorzien van een gemeentelijke reactie.

Appellant 1

Hogebeildsweg 18

Appellant woont naast het wijkcentrum MFA Centrum 't Dok aan Sumatraplein 1 in de wijk Westeres. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Almelo. Appellant heeft de gemeente verzocht een strook van 1 meter over de gehele lengte naast zijn eigen perceel, kadastraal bekend als Ambt Almelo, sectie K, nummer 2084, aan te kopen om bij zijn woning aan te trekken.

Gemeentelijke reactie

In afstemming met de beheerder van het Wijkcentrum MFA 't Dok is besloten om de gevraagde strook van 1 meter over de lengte van het perceel te verkopen. Hiervoor is een nieuw perceel gecreëerd, Ambt Almelo, sectie K, nummer 3510, en verkocht aan appellant. Om deze reden kan de bestemming worden aangepast naar 'Wonen' en als zodanig gebruikt worden. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Appellant 2

Sluiskade Noordzijde 104

Appellant is eigenaar van het perceel aan de Sluiskade Noordzijde 104. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming 'Wonen' en is het perceel voorzien van de aanduiding 'kantoren'. Het perceel wordt ook gebruikt als kantoor en dit gebruik wordt voortgezet. In het voorontwerpbestemmingsplan is de aanduiding voor kantoren echter vervallen, waardoor een zelfstandig kantoor niet meer mogelijk zou zijn. Appellant vraagt om de bestemming van het perceel aan te passen, zodat het uitoefenen van een zelfstandig kantoor weer mogelijk is.

Gemeentelijke reactie

Uit onze administratie blijkt dat het perceel inderdaad ook als kantoor wordt gebruikt. In het voorontwerpbestemmingsplan is de aanduiding per abuis komen te vervallen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Appellant 3

Elsboerlaan 42

Appellant wil direct naast zijn woning aan de Elsboerlaan 42 een schuur realiseren. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit deel van zijn eigen perceel voorzien van de bestemming Tuin, waardoor geen bebouwing mogelijk is. Ook omgevingsvergunningsvrij zijn er geen mogelijkheden.

Gemeentelijke reactie

Het perceel betreft een hoekkavel en is gelegen aan de Elsboerlaan. Deze weg is een van de grotere wegen in de wijk Haghoek. Tussen de weg en het perceel is een groenvoorziening, waardoor er nauwelijks zicht is op het perceel van appellant. Het realiseren van een schuur naast een woning is daarbij een gebruikelijke invulling van een hoekperceel, mits daarvoor voldoende ruimte is op eigen perceel. Aangezien de schuur op eigen perceel

kan worden gerealiseerd en verder kan voldoen aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is er geen reden om het verzoek te weigeren. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd;

Regels

- Opnemen van de parkeernormen zoals door de gemeenteraad vastgesteld met de 'Parapluherziening Parkeren' op 5 juni 2018;

Verbeelding

- Opnemen van de functieaanduiding detailhandel op het perceel Vriezenveenseweg 84. Op dit perceel is een supermarkt gevestigd (Plus).
- Aanpassen van de tuinbestemming, voor zover deze grenst aan een woonbestemming en het openbaar gebied. Deze wordt teruggebracht naar 3 meter, waardoor de woonbestemming wordt verruimd. Deze beleidslijn wordt doorgezet bij alle bestemmingsplannen.