

Bestemmingsplan

Almelo Noord Oost

TOELICHTING	5
1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Situatie en ligging	7
2 ONTWIKKELINGSVISIE EN RANDVOORWAARDEN	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Visie op duurzame stedelijke ontwikkeling	9
2.3 Beschrijving en analyse bestaande situatie plangebied	9
2.4 Stedenbouwkundige / landschappelijke visie	15
2.5 Randvoorwaarden	17
3 ONDERZOEK	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Ruimtelijk - planologisch kader	25
3.3 Milieuaspecten	36
3.4 Waterparagraaf	52
3.5 Archeologie en cultuurhistorie	58
3.6 Veiligheid en hulpverlening	60
4 STEDENBOUWKUNDIGE / LANDSCHAPPELIJKE PLANOPZET	67
4.1 Inleiding	67
4.2 Planconcept en onderliggend landschap	68
4.3 Uitwerking verkeersstructuur	77
4.4 Beeldkwaliteit	80
5 JURIDISCHE PLANOPZET	81
5.1 Inleiding	81
5.2 Bij het plan behorende stukken	81
5.3 Juridische systematiek	82
5.4 Beschrijving in hoofdlijnen	83
5.5 Beschrijving per bestemming	84
5.6 Verwerkelijking in de naaste toekomst	87
5.7 Handhaafbaarheid van bestemmingsplannen	87
6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	89
6.1 Grondexploitatie	89
6.2 Planschade	89
7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	91
7.1 Inspraak	91
7.2 Vooroverleg	112
8 BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DE TOELICHTING	117
8.1 SMB partiële herziening Structuurplan Almelo 2006	117
8.2 Planologisch relevante kabels en leidingen	120
8.3 Welstandskader en -criteria	122
VOORSCHRIFTEN	125
1 INLEIDENDE BEPALINGEN	127
ARTIKEL 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN	127
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	132
2 BESTEMMINGOMSCHRIJVINGEN	135
ARTIKEL 3 Beschrijving in hoofdlijnen voor alle bestemmingen	135
ARTIKEL 4 AGRARISCH (A)	136
ARTIKEL 5 GROEN - WATER (G-W)	137
ARTIKEL 6 VERKEER (V)	137
ARTIKEL 7 WONEN A (W-A)	138
ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG)	140
ARTIKEL 9 LEIDING - GAS (dubbelbestemming)	143
ARTIKEL 10 LEIDING - WATER (dubbelbestemming)	144

3 ALGEMENE BEPALINGEN	147
ARTIKEL 11 ANTI-DUBBELTELBEPALING	147
ARTIKEL 12 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	147
ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN	148
ARTIKEL 14 PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	148
ARTIKEL 15 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING	149
ARTIKEL 16 BOUW- EN GEBRUIKSVERBOD TER BESCHERMING VAN BOMEN	149
ARTIKEL 17 OVERGANGSBEPALINGEN	150
ARTIKEL 18 VERWERKELIJKING IN DE NAASTE TOEKOMST	151
ARTIKEL 19 STRAFRECHTELIJKE BEPALING	151
ARTIKEL 20 SLOTBEPALING	151

VOORSCHRIFTEN

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

1. Aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd bouwwerk, dat architectonisch/bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, doordat de hoogte van de aan- en/of uitbouw minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

Het verschil tussen een aanbouw en een uitbouw is erin gelegen dat met een aanbouw een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd, die al dan niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw, terwijl met een uitbouw een bestaande ruimte in het hoofdgebouw of aanbouw wordt vergroot.

2. Aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

3. Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

4. Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

5. Ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

6. Antenne

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van ontvangen en/of zenden van telecommunicatiesignalen.

7. Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

8. Bebouwingsgrens

Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

- 9. Bebouwingspercentage**
Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 10. Bedrijfsgebouw**
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 11. Bedrijfswoning/dienstwoning**
Een woning in of bij een gebouw 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.
- 12. Bestemmingsvlak**
Een aaneengesloten stuk grond met dezelfde bestemming.
- 13. Bijgebouw**
Een vrijstaand gebouw dat architectonisch/bouwkundig ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.
- 14. Bouwgrens**
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
- 15. Bouwlaag**
Het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en de ruimtes gevormd door een kapconstructie.
- 16. Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- 17. Bouwperceelsgrens**
Een grens van een bouwperceel.
- 18. Bouwvlak**
Een door bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen op de kaart omgeven vlak, waarbinnen volgens deze voorschriften gebouwen mogen worden gebouwd.
- 19. Bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

- 20. Bouwwerken van openbaar nut**
Bouwwerken ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening (schoon en vuil), afval, energievoorzieningen of het telecommunicatieverkeer.
- 21. Café**
Een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.
- 22. Cafeteria**
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.
- 23. Coffeeshop**
Een verkooppunt waar de handel in en het gebruik van softdrugs is toegestaan.
- 24. Detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit
- 25. Detailhandelsbedrijf**
Een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker, anders dan voor gebruik of verbruik ter plaatse.
- 26. Dienstverlenend bedrijf**
Een bedrijf, dat is gericht op de uitwisseling van diensten in economische zin (vervoer, verzekering, toerisme enz.) alsmede maatschappelijke dienstverlening (maatschappelijk werk, gezinsverzorging, bejaardenhulp e.d.).
- 27. Dienstverlening**
Het bedrijfsmatig uitwisselen van diensten in economische zin (vervoer, verzekering, toerisme enz.) alsmede maatschappelijke dienstverlening (maatschappelijk werk, gezinsverzorging, bejaardenhulp e.d.).
- 28. Dienstwoning**
Een woning in of bij een gebouw, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.
- 29. Erker**
Een in een tuin uitlopende uitbouw van een gevel, die dient om een woning te vergroten.

- 30. Garagebox**
Een ruimte die met name is bestemd voor het stallen van auto's dan wel andere voertuigen.
- 31. Gestapelde woning**
Een al dan niet uit meerdere woonlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven elkaar dan wel beneden en/of naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid – al dan niet direct toegankelijk vanaf voetgangersniveau – gewaarborgd is.
- 32. Grondgebonden woning**
Woning in één, twee of drie bouwlagen waaronder en waarboven geen andere woningen zijn gesitueerd en die direct toegankelijk is vanaf het voetgangersniveau.
- 33. Groothandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
- 34. Hoofdbewoner**
De voornaamste bewoner van een gebouw.
- 35. Hoofdgebouw**
Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- 36. Horecabedrijf**
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.
- 37. De kaart**
De kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt tekening nr. 23565.
- 38. Kantoor**
Een gebouw of gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bestemd is uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden van administratieve en/of wetenschappelijke aard.
- 39. Kindercentrum**
Een ruimtelijke voorziening voor kinderopvang buiten een gezinssituatie alsmede kinderopvang binnen een gezinssituatie indien de opvang betrekking heeft op gelijktijdig meer dan vier kinderen, waarvan het beheer wordt uitgevoerd door een natuurlijk persoon of een rechtspersoon.

40. Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

41. Milieuzonering

Een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden als woongebieden.

42. Ondergeschikt medegebruik

Een met de gegeven bestemming strijdig functie welke dient te ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de aard en uitstraling van de hoofdfunctie behouden blijft.

43. Peil

De hoogte van de openbare weg ter plaatse van het bouwperceel, gemeten van de achterkant trottoir en bij het ontbreken daarvan het midden van de weg.

44. Het plan

Het bestemmingsplan Almelo Noord Oost van de gemeente Almelo.

45. Praktijk/kantoorruimte

Een ondergeschikt deel van een gebouw, dat dient voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten.

46. Productiegerichte detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

47. Prostitué

Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

48. Prostitutie-inrichting

- a. De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte of inrichting waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder een prostitutie-inrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop seksautomatenhal, sekstheater, sekswinkel, een parenclub, een prostitutiehotel al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waar een prostitué bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen verricht met een ander tegen vergoeding en waar er geen sprake is van huisprostitutie;

- c. Die besloten ruimte die als afzonderlijke ruimte dient te worden beschouwd waar prostituees en/of medewerkers zich bevinden ten behoeve van bemiddeling en waarvan die ruimte daardoor als bedrijfsruimte kan worden aangemerkt.

49. Restaurant

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

50. Supermarkt

Een zelfbedieningszaak, die is gericht op het te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkoop en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker, anders dan voor gebruik of verbruik ter plaatse, met een grote verscheidenheid aan levensmiddelen.

51. Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

52. Woonlaag

Verdieping van een gebouw met een aantal woningen.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

A. Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, antennes, liftschachten e.d. niet meegerekend

2. De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de snijlijn van dakvlak en gevelvlak (ondergeschikte delen niet meegerekend)

3. De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

4. (Grond)oppervlakte van een bouwwerk:

buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 m boven peil meegerekend

5. De inhoud van een bouwwerk:

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

6. De afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens

7. De lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren)

8. De bruto-vloeroppervlakte:

gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte op groep van ruimten omhullen.

B. Uitzondering op meetvoorschriften

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,8 m¹ wordt overschreden.

2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN

ARTIKEL 3 Beschrijving in hoofdlijnen voor alle bestemmingen

A. Doel van het plan

1. Dit bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige omgeving en een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. De ontwikkeling van het plangebied dient milieugericht plaats te vinden.

B. Milieugerichte ontwikkeling

1. De ontwikkeling dient milieugericht plaats te vinden volgens het convenant Duurzaam bouwen en verbouwen van de gemeente Almelo. Dit houdt onder meer in dat er zal worden gestreefd naar:
 - a. Een optimale inpassing van groen- en waterelementen;
 - b. Beperking van de oppervlakteverharding;
 - c. Een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel;
 - d. Toepassing van duurzame materialen;
 - e. Structuurbepalende langzaam-verkeerroutes;
 - f. Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, en;
 - g. Flexibiliteit, zodat gemakkelijk gereageerd kan worden op nieuwe ontwikkelingen.

C. Ruimtelijke kwaliteit van Almelo - Noord Oost

1. Om het in lid A gestelde doel van dit plan te kunnen bereiken, dient er in het plangebied voldoende aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit te worden besteed. De beoogde ruimtelijke kwaliteit van Almelo – Noord Oost wordt gekenmerkt door:
 - a. Een heldere stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur;
 - b. Een duidelijke structuur binnen de deelgebieden (buurtschappen/woonbuurten);
 - c. Een zichtbare esthetische kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimten.

D. Hoofdstructuur

1. De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van Almelo – Noord Oost is aangegeven op de kaart met nummer 240072. De uitvoering van het plan richt zich erop om de bestaande landschaps- en groenstructuren, die het cultuurhistorisch basispatroon vormen, een herkenbare functie in de ruimtelijke structuur te geven. Dat betekent dat de landschappelijke structuurelementen binnen het gebied worden opgenomen.
2. De karakteristieke elementen van de hoofdstructuur zijn:
 - a. Onderscheid in een tweetal deelgebieden, waarbij de Ootmarsumsestraat de grens vormt, te weten:
 - I. Het noordelijk deel, waarin de kwaliteit van het landschap maatgevend dient te zijn voor nieuwe toevoegingen; daarvoor is gekozen voor landelijk wonen in een vijftal kleine buurtschappen;
 - II. Het zuidelijk deel, dat qua opzet te vergelijken is met ten westen van het Lateraalkanaal gelegen Markgraven Oost, leent voor de ontwikkeling van een villawijk; daarvoor is gekozen voor een vijftal woonbuurten;
 - b. Een aantal beeldbepalende elementen, zoals:
 - I. Waterstructuren zoals het Lateraalkanaal en de Markgraven;
 - II. Groenstructuren zoals houtwallen en boomsingels, het groene kruis en de groene scheg in het zuidelijk plandeel;
 - III. De bestaande landelijke wegenstructuur, voornamelijk in het noordelijk plandeel.

E. Structuur deelgebieden

1. De structuur van de deelgebieden van Almelo - Noord Oost is aangegeven op de kaart met nummer 240072. Het streefbeeld van de inrichting van de deelgebieden is aangegeven op deze kaart. Dit houdt in dat de uitvoering van de structuur van de deelgebieden gericht is op (in hoofdzaak) rechte straten. De op de kaart aangegeven structuren (wegen, watergangen) zijn illustratief. Flexibiliteit in het verschuiven van de structuren is daardoor wel mogelijk maar met in achtneming dat de regelmaat en opbouw van rechte straten overeind blijft zodat de afstemming met de hoofdstructuur gehandhaafd blijft.

F. Esthetische kwaliteit van de bebouwing

1. Naast de inrichting van het plangebied als geheel, zijn de situering en de aanblik van de woningen in hoge mate bepalend voor de verschijningsvorm en de belevingswaarde van de woonwijk. Daarom dient de oriëntatierichting van de woningen gericht te zijn op de openbare weg dat wil zeggen op hoeken meerzijdige oriëntatie.

ARTIKEL 4 AGRARISCH (A)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 - b. productiegebonden detailhandel;

met daaraan ondergeschikt:

- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbijbehorende:

- h. bestaande bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. verkoopruimte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'verkoop eigen producten';
- j. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dieren';
- k. overige bedrijfsgebouwen;
- l. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

B. Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden gebouwd;
 - b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 - c. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen maximaal 2,50 meter mag bedragen;
 - d. de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 3,50 meter mag bedragen;

- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6,50 meter mag bedragen;
 - f. de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 6,50 meter mag bedragen;
 - g. er mogen geen kassen worden gebouwd;
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m²;
 - b. de goothoogte maximaal 3,50 meter mag bedragen en een nokhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

ARTIKEL 5 GROEN - WATER (G-W)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “**GROEN - WATER (G-W)**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groen- en speelvoorzieningen;
 - b. waterlopen en -partijen;
 - c. fiets- en voetpaden en verblijfsgebied;
 - d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - e. voorzieningen van openbaar nut;

Een en ander met de daarbij behorende verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

1. Op de tot “**GROEN - WATER (G-W)**” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat de maximale hoogte 3 m¹ bedraagt;
 - b. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de maximale hoogte 6 m¹ bedraagt.

ARTIKEL 6 VERKEER (V)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “**VERKEER (V)**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. verkeers- en verblijfsgebieden;
 - b. groen- en speelvoorzieningen;
 - c. voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaï;
 - d. bouwwerken met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 - e. straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties, alsmedeabri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
 - f. bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
 - g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

- h. fietsbrug/kalamiteitenontsluiting, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "fietsbrug/kalamiteitenontsluiting".

Een en ander met de daarbij behorende verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

1. Op gronden met de bestemming "**VERKEER (V)**" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 8 m¹ bedraagt.

C. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen, ten behoeve van:
 - a. de verkeersveiligheid;
 - b. de sociale veiligheid;
 - c. het straatbeeld.

ARTIKEL 7 WONEN A (W-A)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "**WONEN A (W-A)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende andere-bouwwerken, tuinen, verhardingen ten behoeve van verkeer en verblijf zoals woonstraten en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige.

B. Bouwvoorschriften

1. Op gronden met de bestemming "**Wonen A (W-A)**" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
 - a. de hoofdgebouwen, uitsluitend grondgebonden woningen, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. het aantal te bouwen c.q. aanwezige woningen binnen een bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven;
 - c. de afstand aan weerszijden van niet aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m¹, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
 - d. de afstand van twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m¹, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
 - e. de bouwhoogte van woningen mag maximaal 10 m¹ bedragen;
2. Voor het bouwen van aan- /uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,30 m¹;
 - b. Voor aan-/uitbouwen bij niet aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1,00 m¹ bedraagt; met dien verstande dat aan één zijde een onbebouwde strook van 3,00 m¹ aanwezig blijft.
 - c. De gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste:
 - I. 50 m²;
 - II. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - III. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²;

Met dien verstande dat:

- IV. tenminste 50 % van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - V. De oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 7B, lid 1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.
 - VI. De afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m¹.
3. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m¹;
 - b. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m¹.

C. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten indien dit noodzakelijk is:
- a. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis met méér dan één auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gemaakt op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
 - b. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
 - c. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m².

D. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:
- a. onder 2.a. en kunnen toestaan dat een kap op de aan-/uitbouwen en bijgebouwen wordt geplaatst, mits de aan-/uitbouwen en bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - I. de nok van de aan-/uitbouw tenminste 1 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 4,50 m¹ is toegestaan, mits de goothoogte van de aan-/uitbouw niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - II. de nok van het bijgebouw een maximum hoogte krijgt van 5m¹.
 - b. onder 2.c. en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met ten hoogste 25 m² wordt vergroot, met dien verstande dat tenminste 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - c. onder 2.c onder VI. voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m¹.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:
- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

E. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A voor een wijziging in het gebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep (met uitzondering van een

kindercentrum), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie behouden blijft;
 - b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen 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 daarbij behorende – al dan niet aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 - c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie;
 - d. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
 - e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 - f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat. Onder onevenredig wordt in elk geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis, met méér dan 1 auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gedaan op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:
- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “**WOONGEBIED (WG)**” aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende andere-bouwwerken, tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen ten behoeve van verkeer en verblijf zoals woonstraten, waterlopen en -partijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige.

B. Bouwvoorschriften

1. Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van het wonen zoals bedoeld in lid A van dit artikel moet – met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (ARTIKEL 3) – voldaan worden aan de volgende eisen:
 - a. per bestemmingsvlak dient het totaal aantal te bouwen woningen overeen te stemmen met het op de plankaart aangegeven minimum en maximum aantal woningen, met dien verstande dat het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage per bouwperceel niet wordt overschreden;
 - b. per bouwperceel is 1 vrijstaande woning toegestaan, met dien verstande dat binnen het bouwvlak dat is voorzien van de aanduiding "maximaal aaneen te bouwen woningen 2" op de plankaart ook halfvrijstaande woningen zijn toegestaan;
 - c. de bouwhoogte van woningen mag maximaal 10 m¹ bedragen;
 - d. de afstand van een gevel tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens dient minimaal 5 m¹ te bedragen, met dien verstande dat aan een dergelijke gevel een erker is toegestaan met een diepte van maximaal 1,5 m¹ en een hoogte van maximaal 3 m¹;
 - e. aan alle zijden van het bouwperceel dient een strook van minimaal 3 m¹ vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij te blijven van vergunningplichtige bebouwing, met dien verstande dat voor een bestemmingsvlak met de

aanduiding "maximaal aaneen te bouwen woningen 2" de afstand van hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens minimaal 3m¹ dient te bedragen

- f. het bouwen dient plaats te vinden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen, met dien verstande dat de bebouwingsgrens mag worden overschreden ten behoeve van een erker, zoals genoemd in lid d;
 - g. de gevelbreedte voor een woning binnen een bestemmingsvlak met de aanduiding "maximaal aaneen te bouwen woningen 2" mag maximaal is 6,5 meter bedragen hierbij is in afwijking van lid e een aan- en uitbouw aan de zijgevel niet zijnde voor- en/of achtergevel toegestaan met een maximale breedte van 3 meter.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden voorts de volgende aanvullende bepalingen:
 - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan in 1 bouwlaag, met een goothoogte van maximaal 3,5 m¹ en een nokhoogte van minimaal 1 m onder de nokhoogte van het hoofdgebouw;
 - b. een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping dient minimaal 1 m¹ achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd te worden;
 - c. het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel mag door aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden overschreden tot maximaal:
 - I. 25 m²;
 - II. 50 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - III. 75 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m²;met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kleiner blijft dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.
 3. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹;
 - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar de weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m¹;
 - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹.

C. Afwijkende bouwvoorschriften

1. Voor het bestemmingsvlak dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwvoorschriften" gelden, in afwijking van het voorgaande, de volgende bouwvoorschriften:
 - a. in het bestemmingsvlak in kwestie is 1 vrijstaand hoofdgebouw toegestaan binnen het meest noordelijk gelegen bouwvlak;
 - b. in het bestemmingsvlak in kwestie is 1 vrijstaand bijgebouw toegestaan binnen het meest zuidelijk gelegen bouwvlak;
 - c. het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage heeft betrekking op beide bouwvlakken, in die zin, dat beide bouwvlakken maximaal met het aangegeven bebouwingspercentage mogen worden bebouwd;
 - d. voor het hoofdgebouw geldt een maximale bouwhoogte van 10 m¹;
 - e. voor het bijgebouw geldt een maximum van 1 bouwlaag, met een goothoogte van maximaal 3,5 m¹ en een nokhoogte van minimaal 1 m onder de nokhoogte van het hoofdgebouw.

D. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de openheid en de onderlinge privacy.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten indien dit

noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis met méér dan één auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gemaakt op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
- b. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- c. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m².

E. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B sub b:
 - a. voor het (ver)bouwen van een vrijstaande woning ten behoeve van de huisvesting van 2 al dan niet zelfstandige huishoudens; mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - I. de te (ver)bouwen woning wordt, c.q. blijft qua uiterlijke verschijningsvorm één vrijstaande woning, met één hoofdingang en een minimale inhoud van 750 m³;
 - II. de uitbreiding van het aantal wooneenheden heeft niet tot gevolg dat het maximum aantal woningen dat op de plankaart in het betreffende bestemmingsplanvlak is aangegeven, wordt overschreden;
 - III. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 - IV. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

F. Specifieke gebruiksvoorschriften

Parkeernorm

1. Voor een bouwperceel groter dan 900 m² dient op eigen terrein gelegenheid te zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's, met dien verstande dat daarbij een garage niet wordt meegeteld;
2. Voor een bouwperceel kleiner dan 900 m² dient op eigen terrein gelegenheid te zijn voor het parkeren van minimaal 1 auto, met dien verstande dat daarbij een garage niet wordt meegeteld

G. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A voor een wijziging in het gebruik van een woning en/of het daarbij behorende bijgebouw, ten behoeve van een aan huis verbonden beroep (met uitzondering van een kindercentrum), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woonfunctie blijft behouden;
 - b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen 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 het daarbij behorende bijgebouw, met een maximum van 50 m²;
 - c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of het daarbij behorende bijgebouw mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie;
 - d. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner van de woning;

- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 - f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat. Onder onevenredig wordt in elk geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis, met méér dan 1 auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gedaan op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:
- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

H. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, met in achtname van het bepaalde in ARTIKEL 14 PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN, ten behoeve van het bestemmingsvlak dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid van toepassing" in die zin dat:
- a. het bestemmingsvlak wordt voorzien van de aanduiding "1 - 6" en "20%", respectievelijk betreffende het minimum - maximum aantal te bouwen woningen en het bebouwingspercentage;
2. Burgemeester en Wethouders maken overigens slechts gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid, indien:
- a. de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
 - b. er sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
 - c. een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt voorkomen; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;
 - d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding worden gewaarborgd.

ARTIKEL 9 LEIDING - GAS (dubbelbestemming)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor '**LEIDING - GAS (dubbelbestemming)**' zijn primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een gastransportleiding.

B. Bouwvoorschriften

1. Binnen de beschermingszone mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht, die ten dienste staan van de primaire bestemming met een bouwhoogte van maximaal 3 m¹.
2. In aanvulling op het bepaalde in lid 1 en in afwijking van het bepaalde in ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG), ARTIKEL 6 VERKEER (V) en ARTIKEL 5 GROEN - WATER (G-W) mogen binnen de beschermingszone uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, welke krachtens de aan de betreffende gronden gegeven bestemming zijn toegelaten, indien de belangen van de primaire bestemming daarmee niet op een onevenredige wijze worden

geschaad.

3. Alvorens een bouwvergunning wordt verleend voor bouwwerken als bedoeld in lid 2 winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

C. Rangorderegeling

1. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de gastransportleiding als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de primaire bestemming 'LEIDING - GAS (dubbelbestemming)'.

D. Aanlegvergunning

1. Wat betreft het uitvoeren of doen uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden binnen de beschermingszone geldt het volgende aanlegvergunningstelsel:
 - a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op de gronden als bedoeld in dit artikel (gastransportleiding):
 - I. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - II. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op enige andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
 - III. het ontginnen, ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
 - IV. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - V. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - VI. het graven van sloten en het leggen van drainageleidingen.
2. Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor:
 - a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
 - b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
 - c. de realisatie van de op de plankaart aangegeven mast voor alarmsignaal calamiteiten en de randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
3. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de gastransportleiding ontstaat of kan ontstaan.
4. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 1 wordt de leidingbeheerder gehoord.
5. Het verlenen van een vergunning als bedoeld in lid 1 in afwijking van het advies van de leidingbeheerder vindt uitsluitend plaats, indien vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

ARTIKEL 10 LEIDING - WATER (dubbelbestemming)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor '**LEIDING - WATER (dubbelbestemming)**' zijn primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een hoofdwatertansportleiding.

B. Bouwvoorschriften

1. Binnen de beschermingszone mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht, die ten dienste staan van de primaire bestemming met een bouwhoogte van maximaal 3 m¹.
2. In aanvulling op het bepaalde in lid 1 en in afwijking van het bepaalde in

ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG), ARTIKEL 6 VERKEER (V) en ARTIKEL 5 GROEN - WATER (G-W) mogen binnen de beschermingszone uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, welke krachtens de aan de betreffende gronden gegeven bestemming zijn toegelaten, indien de belangen van de primaire bestemming daarmee niet op een onevenredige wijze worden geschaad.

3. Alvorens een bouwvergunning wordt verleend voor bouwwerken als bedoeld in lid 2 winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

C. Rangorderegeling

1. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de watertransportleiding als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de primaire bestemming 'LEIDING - WATER (dubbelbestemming)'.

D. Aanlegvergunning

1. Wat betreft het uitvoeren of doen uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden binnen de beschermingszone geldt het volgende aanlegvergunningenstelsel:
 - a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op de gronden als bedoeld in dit artikel (hoofdwatertransportleiding):
 - I. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - II. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op enige andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
 - III. het ontginnen, ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
 - IV. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - V. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - VI. het graven van sloten en het leggen van drainageleidingen.
2. Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor:
 - a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
 - b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
3. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoofdwatertransportleiding ontstaat of kan ontstaan.
4. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 1 wordt de leidingbeheerder gehoord.
5. Het verlenen van een vergunning als bedoeld in lid 1 in afwijking van het advies van de leidingbeheerder vindt uitsluitend plaats, indien vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 11 ANTI-DUBBELTELBEPALING

1. Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 12 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN, van de bepalingen van het plan:
 - a. voor afwijkingen ten aanzien van de op de plankaart of in de voorschriften 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 de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere (goot)hoogte dan $3,5 \text{ m}^1$ hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m^3 ;
 - c. voor straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. tot maximaal 10 m^1 ;
 - d. voorabri's, reclame- en informatie-objecten, kunstwerken, vlaggenmasten e.d.;
 - e. 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 plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - f. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak worden overschreden door erkers over maximaal tweederde gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan $1,5 \text{ m}^1$ wordt overschreden en er vóór de uitbreiding tenminste $3,5 \text{ m}^1$ resteert op het bouwperceel;
 - g. 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 m^1 voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 m^1 voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van:
 - a. de situering en maatvoering van de in lid 1 onder d en g genoemde objecten ten einde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 - b. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
 - c. de gewenste parkeer-, laad- en losruimte, van voldoende omvang, op eigen terrein.
3. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien:
 - a. door burgemeester en wethouders is beoordeeld dat de bodemkwaliteit aan de actuele wettelijke eisen voldoet;
 - b. hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de

- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - d. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN

A. Procedure verlenen vrijstellingen ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. De voorgenomen vrijstellingen, genoemd in dit bestemmingsplan, liggen gedurende 14 dagen in het stadhuis voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden, op de gebruikelijke wijze bekend. De bekendmaking houdt de mededeling in tot het kenbaar maken van zienswijzen door belanghebbenden.
2. Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.
3. Reclamanten worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
4. In het besluit van burgemeester en wethouders worden de overwegingen over de ingebrachte zienswijzen vermeld. Aan hen die zienswijzen hebben kenbaar gemaakt wordt het besluit meegedeeld.

B. Bodem

1. De procedure zoals beschreven onder A, zal niet eerder worden opgestart dan nadat door Burgemeester en Wethouders is beoordeeld in hoeverre actuele bodemkwaliteitsgegevens en/of saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

ARTIKEL 14 PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

A. Procedure wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. Het ontwerp-wijzigingsplan ligt gedurende 14 dagen in het stadhuis voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden, op de gebruikelijke wijze bekend. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het kenbaar maken van zienswijzen door belanghebbenden.
2. Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.
3. Reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
4. Indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed.
5. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt de beslissing daaromtrent mede.
6. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden indien:
 - a. Gedeputeerde Staten niet kenbaar hebben gemaakt dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft;
 - b. Tegen het ontwerp-besluit één of meer zienswijzen zijn ingekomen, in welk geval gelijktijdig de zienswijzen worden overgelegd.
7. Burgemeester en wethouders doen van het besluit van Gedeputeerde Staten mededeling aan hen, die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt.

B. Bodem

1. De procedure zoals beschreven onder A, zal niet eerder worden opgestart dan nadat door Burgemeester en Wethouders is beoordeeld in hoeverre actuele bodemkwaliteitsgegevens en/of saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

ARTIKEL 15 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

A. Verboden gebruik

1. Het is verboden 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.
2. Het zelfstandig bewonen van vrijstaande gebouwen – geen hoofdgebouwen zijnde, wordt in elk geval strijdig met de bestemmingen zoals bepaald in ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG) en ARTIKEL 7 WONEN A (W-A) van deze voorschriften geacht.
3. Het is verboden gronden met de bestemming als bedoeld in artikel ARTIKEL 5 GROEN - WATER (G-W) van deze voorschriften in gebruik te nemen voor parkeren.

B. Overgangsbepaling

1. Het bepaalde in lid A van dit artikel is niet van toepassing op een gewijzigd gebruik van opstallen – of delen daarvan – en grond strijdig met de bestemming voor zover dit gebruik reeds plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van het plan, indien het gewijzigde gebruik minder strijdig zal zijn met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

C. Vrijstellingsmogelijkheid

1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A van dit artikel indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 16 BOUW- EN GEBRUIKSVERBOD TER BESCHERMING VAN BOMEN

A. Bouwverbod

1. Het is verboden te bouwen ter plaatse van, dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van bomen die op de kaart als "waardevolle boom" zijn aangegeven.
2. Dit verbod geldt niet indien een kapvergunning onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

B. Gebruiksverbod

1. Het is verboden, met uitzondering van het bepaalde in lid C van dit artikel, op en in de gronden van, dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van bomen en welke als "waardevolle boom" op de kaart zijn aangegeven, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van boven- en communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - b. het leggen van drainagebuizen;
 - c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem en/of gronden;
 - e. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of ander wijze;

- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond.

C. Uitzonderingen

1. Het in lid B gestelde verbod is niet van toepassing op:
 - a. normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - b. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn, mits het verrichten van deze handelingen niet de door of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot (kunnen) hebben.

D. Vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid A en B gestelde verbod, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast. Ten behoeve van het verlenen van de vrijstelling kunnen burgemeester en wethouders een bomen effect rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, waardevolle of ecologische betekenis van de boom.

E. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een vrijstelling, nadere eisen stellen ten aanzien van:
 - a. de situering van bouwwerken;
 - b. de afmetingen van bouwwerken;
 - c. de aard van de verhardingen;
 - d. de fundering van bouwwerken;
 - e. de bescherming van de boom tijdens de bouwfase.

ARTIKEL 17 OVERGANGSBEPALINGEN

1. De overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken is van toepassing op:
 - a. bestaande bouwwerken ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan, welke afwijken van het plan;
 - b. bouwwerken, welke zijn of mogen worden gebouwd krachtens een voor de ter visie legging van het ontwerpplan aangevraagde en verleende bouwvergunning en afwijken van het plan.
2. Bouwwerken als bedoeld in lid 1 van dit artikel, mogen:
 - a. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de inhoud met niet meer dan 10% wordt vergroot.
3. Bouwwerken als bedoeld in lid 1 van dit artikel, welke door een calamiteit getroffen zijn of worden, mogen geheel vernieuwd worden, zomede uitgebreid overeenkomstig het gestelde in lid 2 van dit artikel, met dien verstande, dat:
 - a. de calamiteit moet hebben plaatsgevonden na- of binnen een tijdsbestek van drie jaren voor ter visie legging van het ontwerpplan
 - b. de bouwaanvraag tot gehele vernieuwing moet worden ingediend binnen drie jaar na datum waarop de calamiteit plaatsvond;
 - c. de gehele vernieuwing mag plaatsvinden op de oorspronkelijke bouwplaats ten tijde van de calamiteit.
4. Indien een of meer uitbreidingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel, reeds voor de ter visie legging van het ontwerpplan hebben plaatsgevonden, ingevolge de overgangsbepaling van gelijke strekking, dan dienen deze uitbreidingen te worden beschouwd als te hebben plaatsgehad krachtens het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

ARTIKEL 18 VERWERKELIJKING IN DE NAASTE TOEKOMST

1. De verwerkelijking van de bestemming van de op blad 2 van de plankaart met nummer 24037 als 'gebied ex artikel 13 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening' aangeduide gronden, is in de naaste toekomst noodzakelijk.

ARTIKEL 19 STRAFRECHTELIJKE BEPALING

1. Overtreding van de voorschriften gesteld onder artikel 9 (lid D, sub 1), onder artikel 10 (lid D, sub 1), onder artikel 15 (lid A, sub 1, 2 en 3) en onder artikel 16 (lid A en B) worden geacht een strafbaar feit te zijn als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 20 SLOTBEPALING

1. Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "*Voorschriften bestemmingsplan Almelo Noord Oost, gemeente Almelo*"

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 24 juni 2008:

De voorzitter

De griffier.