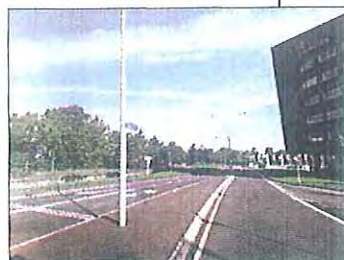
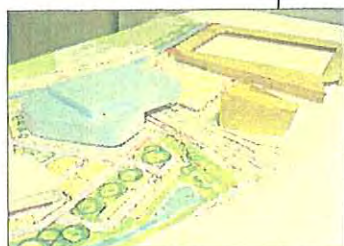


Bestemmingsplan

Zuid

Internationale Indoor Sport Accommodatie Almelo



Vastgesteld door Gem. Raad / B. & W. d.d. : _____
Goedgekeurd door Ged. Staten d.d. : _____

Bestemmingsplan IISPA locatie

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Situering van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
2 ONDERZOEK	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Huidige planologische situatie	7
2.3 Herziene planologische situatie	7
2.4 Locatieonderzoek	8
2.5 Milieuaspecten	8
2.6 Verkeersstructuur	13
2.7 Veiligheid en hulpverlening	15
3 UITGANGSPUNTEN	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Planbeschrijving	19
3.3 Stedenbouwkundige inpassing	19
4 JURIDISCHE PLANOPZET	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Juridische systematiek	21
4.3 Beschrijving per bestemming	22
5 FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	23
6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE	25
VOORSCHRIFTEN	27
1 INLEIDENDE BEPALINGEN	29
ARTIKEL 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN	29
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	32
2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN	33
ARTIKEL 3 GEMENGDE DOELEINDEN A (GDA)	33
3 ALGEMENE BEPALINGEN	35
ARTIKEL 4 ANTI-DUBBELTELBEPALING	35
ARTIKEL 5 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	35
ARTIKEL 6 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN	36
ARTIKEL 7 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING	36
ARTIKEL 8 STRAFRECHTELIJKE BEPALING	37
ARTIKEL 9 SLOTBEPALING	37
BIJLAGEN	39
BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	40
BIJLAGE II: AKOESTISCHE ASPECTEN	41
BIJLAGE III: LUCHTKWALITEIT	44
BIJLAGE IV: ARCHEOLOGIE	45
BIJLAGE V: FLORA EN FAUNA	46
BIJLAGE VI: BODEM	47
BIJLAGE VII: INSPRAAK-REACTIENOTA VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN EN VERSLAG VOOROVERLEG	48

VOORSCHRIFTEN

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

1. **Ander bouwwerk**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
2. **Ander werk**
Een werk, geen bouwwerk zijnde.
3. **Antenne**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van ontvangen en/of zenden van telecommunicatiesignalen.
4. **Bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
5. **Bebouwingsgrens**
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
6. **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.
7. **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.)
8. **Bedrijfsgebouw**
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
9. **Bestemmingsvlak**
Een aaneengesloten stuk grond met dezelfde bestemming.
10. **Bouwgrens**
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
11. **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.

- 12. Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- 13. Bouwperceelsgrens**
Een grens van een bouwperceel.
- 14. Bouwvlak**
Een door bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen op de kaart omgeven vlak, waarbinnen volgens deze voorschriften gebouwen mogen worden gebouwd.
- 15. 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.
- 16. Bouwwerken van openbaar nut**
Bouwwerken ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening (schoon en vuil), afval, energievoorzieningen of het telecommunicatieverkeer.
- 17. 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
- 18. 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.
- 19. Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel over gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 20. 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.
- U. Horecabedrijf**
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

22. **De kaart**
De kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt tekening nr. 23428.
23. **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.
24. **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.
25. **Lawaaisport**
een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport.
26. **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.
27. **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.
28. **Het plan**
Het bestemmingsplan "Zuid - Internationale Indoor Sport Accommodatie Almelo" van de gemeente Almelo.
29. **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.
30. **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.
31. **Staat van bedrijfsactiviteiten**

De lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die is opgenomen in de Bijlage I behorende bij deze voorschriften.

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 (zijdelingse) perceelgrens:**
vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) 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 1.50 m wordt overschreden.

2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN

ARTIKEL 3 GEMENGDE DOELEINDEN A (GDA)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Gemengde doeleinden A (GDA)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, met uitzondering van lawaaisporten;
- b. horeca;
- c. bedrijfsactiviteiten;
- d. detailhandel in meubels en/of woninginrichtingsartikelen;
- e. bouwmarkten;
- f. keuken-, sanitair- en tegelbedrijven;
- g. detailhandel in grootschalige vrijetijdsartikelen;
- h. verkeersdoeleinden;
- i. wegen, fiets- en voetpaden, parkeren;
- j. groen, met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. met dien verstande dat de onder b genoemde horeca en de onder c genoemde bedrijfsactiviteiten, voorkomen in Bijlage I van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ll. met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bebouwingsbepalingen

Op gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden A (GDA)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. voor de bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
- c. voor het bebouwingspercentage niet meer dan het genoemde percentage op de kaart geldt.

C. Vrijstellingsmogelijkheden

1. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 vrijstelling te verlenen:*

van het bepaalde in lid A:

1. voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor "Gemengde Doeleinden A (GDA)" door die bedrijven die niet zijn vermeld in de I Staat van Bedrijfsactiviteiten en die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te

- stellen met in lid A toegelaten bedrijven;
2. voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor "Gemengde Doeleinden A (GDA)" door detailhandel zoals vermeld in de I Staat van Bedrijfsactiviteiten.

van het bepaalde in lid B:

1. onder b. en kunnen toestaan dat de bouwhoogte maximaal 30 m. bedraagt;
2. ***Vrijstelling 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;
 - d. het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt gezien, aanvaardbaar is.

D. Nadere eisen

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 indien dit noodzakelijk is:

1. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
2. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
3. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;
4. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
5. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 4 ANTI-DUBBELTELBEPALING

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 5 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6, 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 m hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m³;
 - c. voor straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. tot maximaal 10 m;
 - 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 m wordt overschreden en er vóór de uitbreiding tenminste 3,5 meter 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 voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 m 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 6 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- of nieuwsbladen, 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 A 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

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 7 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

A. Verboden gebruik

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.

B. Overgangsbepaling

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

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 8 STRAFRECHTELIJKE BEPALING

Overtreding van de voorschriften gesteld onder artikel 7 lid I.V.A worden geacht een strafbaar feit te zijn als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 9 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften bestemmingsplan IISPA locatie, gemeente Almelo

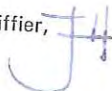
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

De voorzitter

De secretaris.


Behoort bij raadsbesluitnr. 07 04 07
d.d. 3 april 2007

de griffier,




Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Overijssel d.d. 20 juni 2007
kenmerk 2007 / 0423940

Gedeputeerde Staten voornoemd,



voorzitter,



secretaris,