

# **Bestemmingsplan Oost Hofkamp - Paradijs**

mei 2009

## Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b>	<b>5</b>
1 INLEIDING	7
1.1 Algemeen	7
1.2 De bij het plan behorende stukken	7
1.3 Situatie en ligging	8
2 ONDERZOEK	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Huidige planologische situatie	10
2.4 Geldend beleid	10
2.5 Milieuaspecten	11
2.6 Watertoets	12
2.7 Flora en Fauna	13
2.8 Veiligheid en Hulpverlening	15
2.9 Infrastructuur	16
3 UITGANGSPUNTEN	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Planbeschrijving	17
4 JURIDISCHE PLANOPZET	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Juridische systematiek	19
4.3 Beschrijving per bestemming	20
4.4 Overige bepalingen	23
4.5 Monumenten, beschermde stadsgezichten en archeologie	24
5 FINANCIËL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	27
6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE	29
<b>REGELS</b>	<b>31</b>
1 INLEIDENDE REGELS	33
ARTIKEL 1 BEGRIPPEN	33
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	38
2 BESTEMMINGSREGELS	39
ARTIKEL 3 Agrarisch (A)	39
ARTIKEL 4 Bos (BO)	40
ARTIKEL 5 Detailhandel (DH)	40
ARTIKEL 6 Gemengd (GD)	42
ARTIKEL 7 Groen (G)	44
ARTIKEL 8 Horeca (H)	44
ARTIKEL 9 Kantoor (K)	45
ARTIKEL 10 Maatschappelijk (M-A)	47
ARTIKEL 11 Maatschappelijk (M-Z)	48
ARTIKEL 12 Ontspanning en vermaak (OV)	49
ARTIKEL 13 Sport (S)	51
ARTIKEL 14 Tuin (T)	51
ARTIKEL 15 Verkeer (V)	52
ARTIKEL 16 Water (WA)	53
ARTIKEL 17 Wonen-A (W-A)	53
ARTIKEL 18 Wonen B (W-B)	56
ARTIKEL 19 Wonen-Garageboxen (W-G)	58
ARTIKEL 20 Wonen-Y (W-Y)	59
ARTIKEL 21 Wonen-Z (W-Z)	59
3 ALGEMENE REGELS	63
ARTIKEL 22 ANTIDUBBELREGEL	63
ARTIKEL 23 ALGEMENE REGELS TEN AANZIEN VAN BOUWEN, WERKEN	

EN WERKZAAMHEDEN	63
ARTIKEL 24 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	64
ARTIKEL 25 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS	64
ARTIKEL 26 PROCEDUREREGELS WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	65
ARTIKEL 27 PROCEDUREREGELS AANLEGVERGUNNING	65
ARTIKEL 28 PROCEDUREREGELS TEN AANZIEN VAN ONTHEFFINGEN EN NADERE EISEN	66
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	67
ARTIKEL 29 STRAFREGELS	67
ARTIKEL 30 OVERGANGSREGELS	67
ARTIKEL 31 SLOTREGELS	67
BIJLAGEN	68
BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	69
BIJLAGE II: MILIEUASPECTEN	72
BIJLAGE III: VEILIGHEID EN HULPVERLENING	77
BIJLAGE IV: INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA	
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN	81
BIJLAGE V: ZIENSWIJZE-REACTIENOTA ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN	85

# REGELS



# 1 INLEIDENDE REGELS

## ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

### 1. 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.

### 2. 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.

### 3. Agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen 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. Bestemmingsvlak**  
Een aaneengesloten stuk grond met dezelfde bestemming.
- 12. Bijgebouw**  
Een vrijstaand gebouw dat architectonisch/bouwkundig ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.
- 13. Bouwgrens**  
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
- 14. 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.
- 15. Bouwperceel**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- 16. Bouwperceelsgrens**  
Een grens van een bouwperceel.
- 17. Bouwvlak**  
Een door bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen op de kaart omgeven vlak, waarbinnen volgens deze voorschriften gebouwen mogen worden gebouwd.
- 18. 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.
- 19. Bouwwerken van openbaar nut**  
Bouwwerken ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening (schoon en vuil), afval, energievoorzieningen of het telecommunicatieverkeer.
- 20. Cafetaria**  
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.

- 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. De plankaart**  
De kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt tekening nr. 23838.
- 23. 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
- 24. 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 verbruiker of gebruiker, anders dan voor gebruik of verbruik ter plaatse.
- 25. 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.).
- 26. Dienstverlening**  
Het bedrijfsmatig uitwisselen van diensten in economische zin (vervoer, verzekering, toerisme enz.) alsmede maatschappelijke dienstverlening (maatschappelijk werk, gezinsverzorging, bejaardenhulp e.d.).
- 27. 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.
- 28. Erker**  
Een in een tuin uitlopende uitbouw van een voorgevel, die dient om een woning te vergroten. De uitbouw betreft niet de gehele breedte van de voorgevel.
- 29. Garagebox**  
Een ruimte die met name is bestemd voor het stallen van auto's dan wel andere voertuigen.



**30. 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 voetgangsniveau – gewaarborgd is.

**31. Grondgebonden woning**

Woning in één, twee of drie bouwlagen waaronder en waarboven geen andere woningen zijn gesitueerd en die direct toegankelijk is vanaf het voetgangsniveau.

**32. 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.

**33. Het plan**

Het bestemmingsplan Oost Hofkamp - Paradijs van de gemeente Almelo.

**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. 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.

**38. 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.

**39. 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.

- 40. 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.
- 41. 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.
- 42. 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.
- 43. Staat van bedrijfsactiviteiten**  
De lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die is opgenomen in de Bijlage I behorende bij deze voorschriften.
- 44. Standplaats**  
Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen
- 45. 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.
- 46. Winkel**  
Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kenmerkend bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 47. Woning**  
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 48. Woonlaag**  
Verdieping van een gebouw met een aantal woningen.
- 49. Woonwagen**  
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

### A. Meetregels

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 meetregels

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 BESTEMMINGSREGELS

### ARTIKEL 3 Agrarisch (A)

#### A. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid met de bestemming 'agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming, bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, groenvoorzieningen, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater, interne ontsluitingswegen, verharding en andere bijbehorende voorzieningen;

#### B. Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Agrarisch" is uitsluitend de volgende bebouwing toegestaan; andere bouwwerken, zoals terreinafscheidingen, schuilplaats voor dieren, met een maximale hoogte van 2 m1, een en ander met dienverstande dat geen sleufsilos en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht .

#### C. 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;

#### D. Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel Agrarisch (A) gronden de navolgende andere-werken uit te voeren:
  - a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen, groter dan 100m2;
  - b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
2. Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien voor het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend inbreuk wordt gedaan naar de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
3. Geen aanlegvergunning is nodig voor andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

## ARTIKEL 4 Bos (BO)

### A. Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. de bescherming van natuurwaarden;
- c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals terreinomheiningen, verwijsborden, banken, trimtoestellen;
- d. wegen en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

### B. Bouwregels

1. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is maximaal 1,5 meter.

### C. Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel ARTIKEL 4 Bos (BO) gronden de navolgende andere-werken uit te voeren:
  - a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - c. het verwijderen van diepwortelende beplanting en het rooien en/of kappen van bos en andere houtgewassen;
2. Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien voor het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend inbreuk wordt gedaan aan de instandhouding van het bos en de natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
3. Geen aanlegvergunning is nodig voor andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

## ARTIKEL 5 Detailhandel (DH)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Detailhandel (DH)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. bouwmarkt;
- c. wonen;
- d. dienstverlenende bedrijven,  
met de daarbij behorende woningen, bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en andere bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat de onder c. genoemde dienstverlenende bedrijven voorkomen in bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, categorie 1;

### B. Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "Detailhandel (DH)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdgebouwen** uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. de voorzijde van de bebouwing in de naar de wegzijde gekeerde bouwgrens

- moet worden gebouwd;
  - c. voor de goothoogte en/of de hoogte de bepalingen op de kaart gelden;
  - d. de dakhelling minimaal 25° bedraagt;
  - e. de inhoud van de woningen minimaal 125 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - f. de bruto vloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven maximaal 400 m<sup>2</sup> bedraagt.
2. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50m<sup>2</sup> met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - c. de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m<sup>1</sup>.
3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvan van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen indien dit noodzakelijk is:

- a. ter waarborging van de ruimtelijke structuur ter plaatse;
- b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting;
- c. 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;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
- e. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;

### D. Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
- a. onder sub 1c kunnen toestaan dat ten aanzien van de goothoogte de aanwijzingen op de plankaart voor de bouwhoogte geldt;
  - b. onder sub 2a kunnen toestaan dat een kap op het bijgebouw wordt geplaatst, mits het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok van het bijgebouw een maximale nokhoogte krijgt van 5 m<sup>1</sup> en tenminste 1 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 3,30 m<sup>1</sup> is toegestaan;
  - c. onder sub 2b kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt, moet dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - d. onder sub 2c voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1m<sup>1</sup>.
2. Ontheffing, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend:
- 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 ontheffing uit milieuhygiënisch oogpunt gezien, aanvaardbaar is.

## ARTIKEL 6 Gemengd (GD)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Gemengd (GD)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven;
- b. kantoren;
- c. wonen, alleen op de bovengelige verdiepingen, tenzij dit anders op de plankaart is weergegeven;
- d. één cafetaria alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding 'één cafetaria toegestaan (H=1)';
- e. detailhandelsbedrijven, alleen op een perceel dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "detailhandelsbedrijf toegestaan" (dh).  
met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen en met dien verstande dat:
  - I. de onder b. genoemde dienstverlenende bedrijven voorkomen in BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, categorie 1;
  - II. dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;

### B. Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "Gemengd (GD)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdgebouwen** uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. voor de goothoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
  - c. voor de bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
  - d. de dakhelling minimaal 25° dient te bedragen;
  - e. de bruto vloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven maximaal 400 m<sup>2</sup> bedraagt.
2. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 75m<sup>2</sup> met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - c. bijgebouwen alleen mogen worden opgericht achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de naar de weg toegekeerde voor- en/of zijgevel(s);
  - d. de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m<sup>1</sup>.
3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvan van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen indien dit noodzakelijk is:

- a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting;

- c. 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;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
- e. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;

#### **D. Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
  - a. onder 1c en kunnen toestaan dat ten aanzien van de goothoogte de aanwijzingen op de plankkaart voor de bouwhoogte geldt;
  - b. onder 1e en kunnen toestaan dat een bruto-vloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven van maximaal 600 m<sup>2</sup> is toegestaan;
  - c. onder 2a en kunnen toestaan dat een kap op het bijgebouw wordt geplaatst, mits het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok van het bijgebouw een maximale nokhoogte krijgt van 5 m<sup>1</sup> en tenminste 1 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 3,30 m<sup>1</sup> is toegestaan;
  - d. onder 2b en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt, moet dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - e. onder 2c voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m<sup>1</sup>.
2. Ontheffing, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend:
  - 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 ontheffing uit milieuhygiënisch oogpunt gezien, aanvaardbaar is.

#### **E. Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid A voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor "Gemengd (GD)" door die dienstverlenende bedrijven die niet zijn vermeld in de Bijlage I van de bij de voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en die naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met in lid A toegelaten bedrijven;

#### **F. Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 26 te wijzigen in die zin dat:
  - a. de aanduiding "één cafeteria toegestaan" (h=1) van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  - b. de aanduiding 'detailhandelsbedrijven toegestaan' (dh) van het betreffende perceel wordt verwijderd;
2. Burgemeester en Wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder lid 1, slechts indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel, geen gebruik meer wordt gemaakt.



## ARTIKEL 7 Groen (G)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groen (G)" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken, groen- en speelvoorzieningen, waterpartijen, verhardingen ten behoeve van voetpaden en verblijfsgebied, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, voorzieningen van openbaar nut en overige bijbehorende voorzieningen.

### B. Bouwregels

Op de tot "**Groen (G)**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de maximale hoogte 6 m<sup>1</sup> bedraagt met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 10 m<sup>1</sup> mag bedragen.

Binnen de zone die is aangeduid met Leiding-Water (hoofdtransportleiding drinkwater) mag niet worden gebouwd.

### C. Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in ARTIKEL 24 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor het parkeren van voertuigen;

### D. Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B dat mag worden gebouwd binnen de zone met de aanduiding Leiding-Water (hoofdtransportleiding drinkwater), nadat hiervoor schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoofdtransportleiding. Deze dient schriftelijk akkoord te gaan met de gevraagde activiteiten.
2. Ontheffing als 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 stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

## ARTIKEL 8 Horeca (H)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "**Horeca (H)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de exploitatie van een restaurant, eetgelegenheid en met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen.

### B. Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "**Horeca (H)**" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;

- b. indien en voorzover een maximaal bebouwingspercentage in het bouwvlak is aangegeven mag niet meer dan het genoemde percentage in het bouwvlak worden gebouwd;
  - c. voor wat betreft de hoogte van de bedrijfsgebouwen de op de plankaart aangegeven bouwhoogten gelden;
  - d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens tenminste 3 m<sup>1</sup> bedraagt;
2. Voor het bouwen van **andere-bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:
- a. binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mag de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
  - b. buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 m<sup>1</sup>, met uitzondering van vlaggen- en reclamemasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 m<sup>1</sup> mag bedragen;

### C. 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;

## ARTIKEL 9 Kantoor (K)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, met de daarbij behorende, bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

Daar waar het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

### B. Bouwregels

- 1. Op gronden met de bestemming "Kantoren (K)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdgebouwen** uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. voor de goothoogte de aanwijzingen de aanwijzingen op de kaart gelden;
  - c. voor de bouwhoogte de aanwijzingen de aanwijzingen op de kaart gelden;
  - d. binnen de zone die is aangeduid met Leiding-Water (hoofdtransportleiding drinkwater) mag niet worden gebouwd.
- 2. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50m<sup>2</sup> met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - c. bijgebouwen alleen mogen worden opgericht achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de naar de weg toegekeerde voor- en/of zijgevel(s);
  - d. de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m<sup>1</sup>.
3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### **C. Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
  - a. onder sub 1b kunnen toestaan dat ten aanzien van de goothoogte de aanwijzingen op de plankaart voor de bouwhoogte geldt;
  - b. onder 1d kunnen toestaan dat binnen de bebouwingsvrije zone mag worden gebouwd, nadat hiervoor schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoofdtransportleiding. Deze dient schriftelijk akkoord te gaan met de gevraagde activiteiten;
  - c. onder sub 2a kunnen toestaan dat een kap op het bijgebouw wordt geplaatst, mits het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok van het bijgebouw een maximale nokhoogte krijgt van 5 m<sup>1</sup> en tenminste 1 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 3,30 m<sup>1</sup> is toegestaan;
  - d. onder sub 2b kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt, moet dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - e. onder sub 2c voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1m<sup>1</sup>.
2. Ontheffing, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend:
  - 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 ontheffing uit milieuhygiënisch oogpunt gezien, aanvaardbaar is.

### **D. Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van hetgeen bepaald is in ARTIKEL 26, de bestemming van de gronden van het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar wonen" (wo) te wijzigen in de bestemming "wonen", mits:
  - I. de voorkeursgrenswaarden voor geluidgevoelige functies zoals genoemd in de Wet geluidhinder, zoals deze luidde op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan in acht worden genomen;
  - II. voor de vaststelling van het bestemmingsplan hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.
2. De situering en de vorm van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken in het gebied zoals bedoeld in lid 1 kan worden gewijzigd, alsmede de bepalingen ten aanzien van de maximale nok- en goothoogte.
3. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals bedoeld in lid 1 slechts indien:
  - a. De ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse wordt gewaarborgd;
  - 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 waarvoor deze bedoeld zijn.;
- d. De verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding worden gewaarborgd.
- 4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 26 te wijzigen in die zin dat de aanduiding "maatschappelijk" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
- 5. Burgemeester en Wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder lid 4, slechts indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel, geen gebruik meer wordt gemaakt.

## ARTIKEL 10 Maatschappelijk (M-A)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "**Maatschappelijk (M-A)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale, culturele en/of medische doeleinden;
- b. gezondheidszorg;
- c. levensbeschouwelijke doeleinden;
- d. doeleinden van openbare dienstverlening;
- e. kantoor, alleen op een perceel dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "kantoor" (k);
- f. onderwijs, alleen op een perceel dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "onderwijs" (o).

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

### B. Bouwregels

- 1. Op gronden met de bestemming "**Maatschappelijk (M-A)**" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdgebouwen** uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. voor de bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
  - c. de dakhelling minimaal 25° dient te bedragen;
- 2. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - c. de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m.
- 3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### C. 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:

- a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- c. 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;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
- e. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

#### **D. Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:

- a. onder 2a en kunnen toestaan dat een kap op het bijgebouw wordt geplaatst, mits het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok van het bijgebouw een maximale nokhoogte krijgt van 5 m. en tenminste 1 m. onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 3,30 m. is toegestaan;
- b. onder 2b en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat tenminste 50% van het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- c. onder 3a tot verhoging van andere bouwwerken tot 6 m.
- 4. Ontheffing, 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;
  - d. het verlenen van ontheffing uit milieuhygiënisch oogpunt gezien, aanvaardbaar is.

#### **E. Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan met inachtneming van het bepaalde in artikel ARTIKEL 26 PROCEDUREREGELS WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN wijzigen in die zin dat:
  - a. de aanduiding "kantoor" (k) van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  - b. de aanduiding "onderwijs" (o) van het betreffende perceel wordt verwijderd.
2. Burgemeester en Wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder lid 1 slechts indien van de mogelijkheden, welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel, geen gebruik meer wordt gemaakt.

### **ARTIKEL 11 Maatschappelijk (M-Z)**

#### **A. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "Maatschappelijke (M-Z)" aangewezen gronden zijn bestemd voor een uitvaartcentrum, met de daarbij behorende, bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

## B. **Bouwregels**

1. Op gronden met de bestemming “**Maatschappelijk (M-Z)**” mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdgebouwen** uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. voor de goot- en bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
2. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - c. de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m.
3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

## C. **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:

- a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- c. 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;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
- e. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

## **ARTIKEL 12 Ontspanning en vermaak (OV)**

### A. **Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Ontspanning en vermaak' zijn bestemd voor de volgende voorzieningen:

1. recreatiegebouwen, waaronder conferentiezalen, hotelgelegenheid, zwembaden/sauna's, restaurant;
2. boetiek/shop t.b.v. recreatievoorzieningen;
3. verhardingen;
4. bijbehorende voorzieningen.

### B. **Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden voor wat betreft de hoogte de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:

1. de **hoofdgebouwen** uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - a. voor de goothoogte de aanwijzingen de aanwijzingen op de kaart gelden;
  - b. voor de bouwhoogte de aanwijzingen de aanwijzingen op de kaart gelden;
2. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 75m<sup>2</sup> met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - c. de afstand aan weerszijden van niet aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
3. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van lantaarnpalen en vlaggemasten maximaal 8 meter bedragen;
  - d. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvan van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen indien dit noodzakelijk is:

- a. ter waarborging van de ruimtelijke structuur ter plaatse;
- b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting;
- c. 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;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
- e. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;

### D. Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28 PROCEDUREREGELS TEN AANZIEN VAN ONTHEFFINGEN EN NADERE EISEN, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
  - a. onder 1a en kunnen toestaan dat ten aanzien van de goothoogte de aanwijzingen op de plankaart voor de bouwhoogte geldt;
  - b. onder 2a en kunnen toestaan dat een kap op het bijgebouw wordt geplaatst, mits het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok van het bijgebouw een maximale nokhoogte krijgt van 5 m<sup>1</sup> en tenminste 1 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 3,30 m<sup>1</sup> is toegestaan;
  - c. onder 2b en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt, moet dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
2. Ontheffing, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend:
  - a. de bebouwingssituatie 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 ontheffing uit milieuhygiënisch oogpunt gezien, aanvaardbaar is.

## ARTIKEL 13 Sport (S)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. sport en speelvelden;
  2. kled- en wasgelegenheden;
  3. kantines;
  4. clubgebouwen;
  5. materiaalbergingen;
- met de daarbij behorende groenvoorzieningen, verhardingen, waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen.

Daar waar het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding "parkeren toegestaan (sv-p)" zijn de gronden tevens bestemd voor het parkeren van (motor)voertuigen.

### B. Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "**Sport (S)**" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdgebouwen** uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. voor de goot- en bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
2. Voor het bouwen van **andere bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>, waaronder een ballenvanger en een goal;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### C. Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 20 ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
  - a. onder 1.a. ten aanzien van het oprichten van een fietsenberging en een containerberging buiten het bouwvlak met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3 m;
  - b. onder 2.a. tot verhoging van andere bouwwerken tot 6 m.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend:
  - a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt 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 14 Tuin (T)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "**Tuin (T)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, met de daarbij behorende andere bouwwerken, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.



## **B. Bouwregels**

Op gronden met de bestemming "**Tuin (T)**" mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
- b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
- c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- d. binnen de zone die is aangeduid met Leiding-Water (hoofdtransportleiding drinkwater) mag niet worden gebouwd.

## **C. Ontheffing van de bouwregel**

Onder d en kunnen toestaan dat binnen de bebouwingsvrije zone mag worden gebouwd, nadat hiervoor schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoofdtransportleiding. Deze dient schriftelijk akkoord te gaan met de gevraagde activiteiten;

## **D. Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in de ALGEMENE GEBRUIKSREGELS wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor het parkeren van voertuigen;

## **ARTIKEL 15 Verkeer (V)**

### **A. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "**Verkeer (V)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebieden;
  - b. groen- en speelvoorzieningen;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaï;
  - e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder waterpartijen en waterlopen;
  - f. andere bouwwerken met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
  - 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;
- met de daarbij behorende verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

### **B. Bouwregels**

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 6 m bedraagt.

Binnen de zone die is aangeduid met Leiding-Water (hoofdtransportleiding drinkwater) mag niet worden gebouwd.

### **C. 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 aanleggen profilering van wegen, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. het straatbeeld.

### **D. Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B dat mag worden gebouwd binnen de zone met de aanduiding Leiding-Water (hoofdtransportleiding drinkwater), nadat hiervoor schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoofdtransportleiding. Deze dient schriftelijk akkoord te gaan met de gevraagde activiteiten.
2. Vrijstelling als 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 stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

## **ARTIKEL 16 Water (WA)**

### **A. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen ten dienste van de waterhuishouding;
- b. oever- en onderhoudsstroken;
- c. retentievoorzieningen;
- d. de aanleg van bruggen, sluizen en waterbouwkundige werken , met de daarbij behorende groenvoorzieningen en verhardingen

### **B. Bouwregels**

Op de tot "**Water (WA)**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de maximale hoogte 3 m bedraagt met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen.

## **ARTIKEL 17 Wonen-A (W-A)**

### **A. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "**Wonen A (W-A)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor

1. wonen;
2. een dierenkliniek, alleen op een perceel dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "dierenkliniek" (dk)  
, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater en andere bijbehorende voorzieningen.

## B. Bouwregels

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 maximaal aantal aaneen te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
  - c. de dakhelling minimaal 25° dient te bedragen;
  - d. de afstand aan weerszijden van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
  - e. de afstand van twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
  - f. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
  - g. binnen de zone die is aangeduid met Leiding-Water (hoofdtransportleiding drinkwater) mag niet worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van **aan- /uitbouwen** en **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 m<sup>1</sup>;
  - b. Voor aan-/uitbouwen bij niet aaneen gebouwde woningen geldt dat aan één zijde een strook van minimaal 3 m<sup>1</sup> vrij dient te blijven van vergunningplichtige bouwwerken.
  - c. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste:
    - 50 m<sup>2</sup>;
    - 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500m<sup>2</sup>;
    - 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>;

Met dien verstande dat:

-tenminste 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

-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 B, lid 1 onder a als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.

- d. bijgebouwen alleen mogen worden opgericht achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de naar de weg toegekeerde voor- en/of zijgevel(s);
  - e. de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m<sup>1</sup>.
3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
    - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
    - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
    - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

## C. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken 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:
  - a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
  - b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;

- c. 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;
  - d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, zoals omschreven in lid F van dit artikel, 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 voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m<sup>2</sup>.

#### **D. Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
- a. onder 1b en kunnen toestaan dat het aantal aaneen te bouwen woningen meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart is aangegeven;
  - b. onder 1g en kunnen toestaan dat binnen de bebouwingsvrije zone mag worden gebouwd, nadat hiervoor schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoofdtransportleiding. Deze dient schriftelijk akkoord te gaan met de gevraagde activiteiten ;
  - c. onder 2a 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 minimaal 1 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 4,50 m<sup>1</sup> 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 5m.
  - d. onder 2c en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met maximaal 25 m<sup>2</sup> wordt vergroot, met dien verstande dat minimaal 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - e. onder 2d voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m<sup>1</sup>.
  - f. onder 3a tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m<sup>1</sup>.
2. Vrijstelling als 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 stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### **E. Specifieke gebruiksregels**

Het zelfstandig bewonen van vrijstaande gebouwen – geen hoofdgebouwen zijnde, wordt in elk geval strijdig met de bestemming geacht.

#### **F. Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van hetgeen bepaald is in artikel ARTIKEL 28, ontheffing 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 m<sup>2</sup>;
  - 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. Ontheffing, 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 stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### **G. Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 26 te wijzigen in die zin dat de aanduiding "dierenkliniek" (dk) van het betreffende perceel wordt verwijderd;
2. Burgemeester en Wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder lid 1, slechts indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel, geen gebruik meer wordt gemaakt.

### **ARTIKEL 18 Wonen B (W-B)**

#### **A. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "**Wonen B (W-B)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater en andere bijbehorende voorzieningen.

#### **B. Bouwregels**

1. Op gronden met de bestemming "Wonen-B (W-B)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdgebouwen**, uitsluitend **gestapelde woningen**, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
  - c. de afstand aan weerszijden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
  - d. indien en voorzover een maximaal bebouwingspercentage in het bouwvlak aangegeven mag niet meer dan het genoemde percentage in het bouwvlak worden gebouwd;
  - e. voor de goot- en bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden.
  - f. de dakhelling minimaal 25<sup>o</sup> dient te bedragen.

2. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
  - b. per woning is 1 bijgebouw toegestaan, met een maximum bebouwde oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>;
  - c. de bijgebouwen achter het hoofdgebouw zijn gelegen.
3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

#### **C. Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken 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:
  - a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
  - b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
  - c. 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;
  - d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, zoals omschreven in lid F van dit artikel, 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 m<sup>2</sup>.

#### **D. Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
  - a. onder 1b en toestaan dat het maximum aantal aaneen te bouwen woningen meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart is aangegeven;
  - b. onder 2a en kunnen toestaan dat een kap op de bijgebouwen wordt geplaatst, mits de bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok van het bijgebouw een maximum hoogte krijgt van 5m.
  - c. onder 2b kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met maximaal 25 m<sup>2</sup> wordt vergroot, met dien verstande dat minimaal 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - d. onder 3a tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m<sup>1</sup>.
2. Vrijstelling als 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 stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### **E. Specifieke gebruiksvoorschriften**

Het zelfstandig bewonen van vrijstaande gebouwen – geen hoofdgebouwen zijnde, wordt in elk geval strijdig met de bestemming geacht.

#### **F. Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van hetgeen bepaald is in artikel ARTIKEL 28, ontheffing 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

### **ARTIKEL 19 Wonen-Garageboxen (W-G)**

#### **A. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "Wonen-garageboxen (W-G)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het oprichten van garageboxen.

#### **B. Bouwregels**

Op gronden met de bestemming "Wonen-garageboxen (W-G)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte maximaal 3m<sup>1</sup> bedraagt.

## ARTIKEL 20 Wonen-Y (W-Y)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Wonen-Y (W-Y)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het wonen in woonwagens.

### B. Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "Wonen-Y (W-Y)" mogen uitsluitend worden geplaatst woonwagens met dien verstande dat:
  - a. binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen zijn vijf woonwagens toegestaan
  - b. elke woonwagen heeft een maximum oppervlakte 60 m<sup>2</sup> ;
  - c. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden.
2. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen mogen per woonwagen worden gebouwd bergingen- en sanitaire ruimten met een maximum van 25m<sup>2</sup>;
  - b. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
  - c. het bijgebouw is achter de woonwagen gelegen.
3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### C. Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
  - a. onder 1a dat maximaal zeven woonwagens zijn toegestaan
  - b. onder 1b dat elke woonwagen een maximum oppervlakte heeft van maximaal 90m<sup>2</sup>.
2. Ontheffing, 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;
  - d. het verlenen van ontheffing uit milieuhygiënisch oogpunt gezien, aanvaardbaar is.

## ARTIKEL 21 Wonen-Z (W-Z)

### A. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "**Wonen Z (W-Z)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater en andere bijbehorende voorzieningen

### B. Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "Wonen-Z (W-Z)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdbouwen**, uitsluitend **grondgebonden woningen**, binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak worden gebouwd;



- b. per bestemmingsvlak dient het totaal aantal te bouwen woningen overeen te stemmen met het op de kaart aangegeven maximum aantal woningen per bouwperceel;
  - c. het maximaal aaneen te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven;
  - d. de dakhelling minimaal 25° dient te bedragen;
  - e. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet worden overschreden;
  - f. de afstand aan weerszijden van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 m<sup>1</sup> bedraagt, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
  - g. binnen de bebouwingsvrije zone mag niet worden gebouwd;
  - h. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
2. Voor het bouwen van **aan- /uitbouwen** en **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
- a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 m<sup>1</sup>;
  - b. Voor aan-/uitbouwen bij niet aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
  - c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet worden overschreden;
  - d. bijgebouwen alleen mogen worden opgericht achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de naar de weg toegekeerde voor- en/of zijgevel(s);
  - e. de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m<sup>1</sup>.
3. voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>;
  - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.

### C. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken 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:
  - a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
  - b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
  - c. 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;
  - d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, zoals omschreven in lid F van dit artikel, 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 m<sup>2</sup>.

#### **D. Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid B:
  - a. onder 1g binnen de bebouwingsvrije zone mag worden gebouwd, nadat hiervoor schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoofdtransportleiding. Deze dient schriftelijk akkoord te gaan met de gevraagde activiteiten .
  - b. onder 2a 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 minimaal 1 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 4,50 m<sup>1</sup> 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 5m.
  - c. onder 2c en kunnen toestaan dat het bebouwingspercentage voor aan-/uitbouwen en bijgebouwen met 20% wordt vergroot, met dien verstande dat minimaal 50 % van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
  - d. onder 2e voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m<sup>1</sup>.
  - e. onder 3a tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m<sup>1</sup>.
2. Ontheffing als 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 stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### **E. Specifieke gebruiksregels**

Het zelfstandig bewonen van vrijstaande gebouwen – geen hoofdgebouwen zijnde, wordt in elk geval strijdig met de bestemming geacht.

#### **F. Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van hetgeen bepaald is in artikel ARTIKEL 28, ontheffing 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 m<sup>2</sup>;
  - 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. Ontheffing, 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 stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

### **3 ALGEMENE REGELS**

#### **ARTIKEL 22 ANTIDUBBELREGEL**

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 23 ALGEMENE REGELS TEN AANZIEN VAN BOUWEN, WERKEN EN WERKZAAMHEDEN**

##### **A. Bescherming bomen**

1. **Bouwverbod**
  - a. 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.
  - b. Dit verbod geldt niet indien een kapvergunning onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.
2. **Werken en werkzaamheden**

Het is verboden, met uitzondering van het bepaalde in lid 3 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 verharden 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;
3. **Uitzonderingen**

Het in lid 2 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.
4. **Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het in lid 1 en 2 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 ontheffing 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.

#### 5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een ontheffing, 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 24 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS**

#### **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. ten aanzien van onbebouwde gronden wordt onder verboden gebruik in ieder geval verstaan:
  - a. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - b. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - c. het opslaan of opgelsagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afval stoffen;
  - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

#### **B. Overgangsbepaling**

Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het 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, zolang in de aard van het gebruik geen wijziging wordt aangebracht;
- b. 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. Ontheffingsmogelijkheid**

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 1 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 25 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 28, 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 m<sup>3</sup>;

- 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 gegevens, 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 ontheffing 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 ontheffingen 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 26 PROCEDUREREGELS WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN**

Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro is de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing.

Deze procedure zal niet eerder worden opgestart dan nadat door Burgemeester en Wethouders is beoordeeld in hoeverre actuele bodemkwaliteitsgegevens en/of saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

## **ARTIKEL 27 PROCEDUREREGELS AANLEGVERGUNNING**

Bij verlening van een aanlegvergunning, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen daar de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerp-besluit 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 ontwerp-besluit zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

## **ARTIKEL 28 PROCEDUREREGELS TEN AANZIEN VAN ONTHEFFINGEN EN NADERE EISEN**

### **A. Procedure verlenen ontheffing en nadere eis ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening**

1. De voorgenomen ontheffing/nadere eis, 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.

## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### ARTIKEL 29 STRAFREGELS

Overtreding van de voorschriften gesteld onder ARTIKEL 24, lid 1, 2 en 3 worden geacht een strafbaar feit te zijn als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

### ARTIKEL 30 OVERGANGSREGELS

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 31 SLOTREGELS

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

*Voorschriften bestemmingsplan Oost Hofkamp - Paradijs, gemeente Almelo*

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ... :

De voorzitter

De secretaris.



## **BIJLAGEN**

## BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Opgesteld conform de uitgave van de Vereniging van Nederlandse Bedrijven  
"Bedrijven en Milieuzonering" van 16 april 2007.

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES		
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER			VISUEEL BODEM	LUCHT	
VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
Gasdistributiebedrijven:										
- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
BOUWNIJVERHEID										
- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
Handel in auto- en motorfietsonderdelen en - accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		

DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1	
Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1	
Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1	
Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1	
Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1	
Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1	
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1	
VERVOER OVER LAND									
Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1	
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT									
Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER									
Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1	L
Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1	
POST EN TELECOMMUNICATIE									
Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1	
Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1	
zendinstallaties:									
- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2	
- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2	
FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN									
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1	
VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED									
Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	
Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2	
COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1	
SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1	
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1	
Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B
Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN									
Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG									
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1	
Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1	

Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>										
RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
<b>DIVERSE ORGANISATIES</b>										
Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>										
Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
<b>Zwembaden:</b>										
Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
<b>Schietinrichtingen:</b>										
<b>- buitenbanen met voorzieningen:</b>										
boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
-binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>										
Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

## BIJLAGE II: MILIEUASPECTEN

### 1. Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

#### Bedrijven en andere activiteiten

Het is de bedoeling om de ruimtelijk relevante milieuhygiënische randvoorwaarden om te komen tot een duurzaam woonomgeving, in relatie tot haar omgeving vast te leggen. Vanuit deze doelstelling dient in het plangebied het accent dan ook te liggen op wonen en dienen bedrijfsmatige activiteiten te worden geweerd. Functiemenging op basis van bestaande bedrijvigheid dient echter mogelijk te zijn voor zover deze niet leidt tot een onleefbare situatie of deze bedrijvigheid direct is gerelateerd aan de woonomgeving (bv. buurtsuper, schoolgebouw). Nieuwe vermenging van functies voorzover deze leiden tot een ongewenste situatie dient te worden voorkomen.

#### Wijze van onderzoek

Onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid en de milieubelasting van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van de volgens de huidige planvoorschriften toegestane bedrijven in het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Hierbij zijn milieuvergunningen en daaruit voortvloeiende rechten, normstelling uit AMvB's en is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. Bij dit onderzoek zijn bij enkele bedrijven in de omgeving van het plangebied zeer specifieke milieuhygiënische aspecten zoals geur en geluid nader beschouwd. Vervolgens is gekeken naar de milieuhygiënische effecten van deze bedrijvigheid op het plan. Op basis deze informatie is dit advies opgebouwd.

#### Externe zonering

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is zoals verwoord gebruikt bij de externe zonering tot het plangebied. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstandscriteria tot de woonomgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen.

Onderverdeling milieucategorieën bedrijven en milieuzonering

Milieucategorie	Aan te houden afstand
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

In de planvorming gaan wij uit van bovengenoemd zoneringprincipe.

### **Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied**

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnventariseerd. In de hiervoor relevante nabijheid van dit plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke een milieuhygiënische invloed in het plangebied hebben. Gesteld kan worden dat de afstanden tussen deze bedrijven en dit plangebied op basis van de gehanteerde afstanden uit de VNG-brochure voldoende zijn.

#### *Agrariërs*

Voor een enkele bestemming, de locatie Berkelstraat/Rijnstraat is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen is opgenomen. Het betreft een locatie op zeer forse afstand van relevante agrarische bedrijven. Gesteld kan worden dat de (voorground)geurbelasting als gevolg van de aanwezigheid van agrariërs minder dan 3 odeurunits /m<sup>3</sup> zal bedragen.

Gesteld kan worden dat de minimaal vereiste afstanden tussen omliggende veehouderijen en de in dit plangebied tegen stankhinder te beschermen geprojecteerde woonbebouwing conform de "Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (WSV)" voldoende is.

### **Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in het plangebied**

De aanwezige huidige bedrijvigheid in dit plangebied is geïnventariseerd. Op basis van de bedrijfsactiviteiten heeft een indeling van deze bedrijven plaatsgevonden in de bedrijfscategorieën zoals vermeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

In het plangebied zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten gelegen cq. conform het bestemmingsplan toegestaan:

- Dienstverlenende / Kantooractiviteiten;
- maatschappelijke activiteiten;
- Scholen en onderwijs;
- Detailhandel;
- Klein horeca;
- Grootschalige horeca;
- Interne zonering, in het planvoorstel toegestane bedrijven

Tegen de hiervoor genoemde bedrijven bestaat gezien de VNG- milieucategorie waarbinnen deze bedrijfsactiviteiten vallen, te weten categorie 1 en 2, en de ligging/inpassing in het gebied geen bezwaar. Voor deze locaties is de betreffende milieucategorie toegestaan.

Een nader toelichting verdient het aanwezige grootschalige horecabedrijf "Preston Palace".

Dit grootschalige horecabedrijf is conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" te beschouwen als een categorie 1 bedrijf waarbij aandacht dient te worden geschonken aan de verkeersaantrekkende werking van dit bedrijf. Uit, in het kader van de milieuvergunning, uitgevoerde akoestische onderzoeken blijkt dat door het bedrijf kan worden voldaan aan geluidsnormen welke gebruikelijk zijn te stellen voor de woonomgeving. Er is wel sprake van een akoestische kritische situatie waarbij qua bedrijfsvoering niet dient te worden afgeweken van de milieuvergunning. De ontsluiting van dit horecabedrijf is direct aan de hoofdwegstructuur van Almelo gelegen en leidt niet tot congestie in de omgeving van dit bedrijf. Ondanks de grootte van het horecabedrijf kan worden gesteld dat er sprake is van een milieuhygiënisch aanvaardbare situatie.

## 2. Externe Veiligheid

### a. Algemeen

De risico's, gevaarbronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeelde gevaarsbronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over de weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals bijvoorbeeld gasleidingen.

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden (individueel) risico en of voldaan kan worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het besluit "Externe Veiligheid inrichtingen" (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen, 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 voorzover aanwezig meegenomen.

Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" het RNGS. Voor het beoordelen van de risico's van gasleiding is de circulaire "zoning langs hoge-druk aardgastransportleidingen 1984" als uitgangspunt gehanteerd.

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. Dit plangebied omhelst een woongebied. De mogelijkheden voor het vestigen van risicobedrijven wordt in dit plan dan ook uitgesloten.

### b. Plangebied

In het plangebied zijn geen risicobedrijven aanwezig.

### c. Omgeving

In de omgeving van het plangebied, ook beoordeeld op grotere afstand, zijn geen risicobedrijven aanwezig welke met de effectafstanden tot in het plangebied reiken.

In de omgeving van dit plangebied zijn geen transportroutes voor het wegverkeer gelegen waarover gevaarlijke stoffen mogen worden getransporteerd.

In de omgeving van dit plangebied zijn geen transportroutes voor het railverkeer gelegen.

In de omgeving van dit plangebied zijn geen transportroutes over het water gelegen waarover gevaarlijke stoffen mogen worden getransporteerd, welke ook het plangebied doorkruizen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gastransportleidingen gelegen.

## 3. Luchtkwaliteit

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en is er sprake van wijziging van niet in betekenende mate NIBM zoals genoemd in de wet. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is om die redenen dan ook niet nodig.

Ook omdat de jaarlijkse rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 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.

## 4. Geluid

a. Algemeen

Bestemmingsplan Hofkamp-Paradijs is in hoofdzaak conserverend van aard. Het plan legt feitelijk de huidige situatie vast. In artikel 76 lid 4 van de Wet geluidhinder is bepaald dat de geluidsgrenswaarden en daarmee samenhangende procedures niet van toepassing zijn, indien op het tijdstip van vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of delen daarvan enkel sprake is van:

- al aanwezige of in aanleg zijnde wegen; en
- reeds aanwezige of in aanleg zijnde geluidsgevoelige objecten.

Gezien het bovenstaande is alleen voor de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is neergelegd een akoestische scan van de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer uitgevoerd. Het betreft de locatie aan de Berkelstraat/Rijnstraat.

b. Wegverkeerslawaaï

*Berkelstraat / Rijnstraat*

Uit een akoestische scan is gebleken dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB(A) ingevolge de Wet geluidhinder voor dit deel waar een wijzigingsbevoegdheid is neergelegd wordt overschreden. Recent heeft voor deze locatie nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit akoestisch onderzoek is door de provincie Overijssel op grond van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" een hogere grenswaarde vastgesteld. Realisatie van woningbouw op deze locatie is voor de Wet geluidhinder, op basis van het doorgerekende bouwplan, mogelijk.

Mochten gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid dan wordt deze vastgestelde hogere waarde in acht genomen.

5. Bodemkwaliteit

Bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs is in principe een conserverend bestemmingsplan. Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan is voor diverse bouwplannen met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling verleend van de vigerende voorschriften en is bebouwing gerealiseerd in overeenstemming met de in dit plan beschreven regels.

In beginsel is geen bodemonderzoek noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en of ontheffingsbevoegdheid dienen in principe alle vereiste bodemkwaliteitsgegevens bij de goedkeuring van het (moeder) plan beschikbaar te zijn. Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid is opgenomen, kan er bij wijze van uitzondering mee worden ingestemd dat de noodzakelijke gegevens pas beschikbaar zijn in het kader van het wijzigingsplan of bij een ontheffing. Wel is via een voorwaarde in de planregels geregeld dat ten behoeve van de wijziging/ontheffing gegevens omtrent de bodem zijn vereist voordat de procedure wordt gestart. Daarbij ligt het initiatief voor het uitvoeren van het bodemonderzoek bij de bouwer/ontwikkelaar.

In dit plan zal van de hiervoor genoemde uitzondering gebruik gemaakt worden en zullen de noodzakelijke voorwaarden gekoppeld worden aan de procedure van de wijzigings- en ontheffingsbevoegdheid. De reden hiervan is dat niet bekend is of, en wanneer van de bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden en dat de wettelijke eisen ten aanzien van bodemonderzoeken en/ of saneringen in de loop der jaren wijzigen. Onderzoeken in het kader van de bouwvergunning hebben een beperkte



geldigheidsduur van maximaal 5 jaar.

#### Kosten

In principe is de eigenaar van de grond verantwoordelijk voor noodzakelijke onderzoeken en eventuele saneringen. Uitgangspunt is dan ook dat deze kosten conform de wettelijke eisen in het kader van de milieuwetgeving ten laste van de eigenaar komen. De kosten worden dan ook betrokken bij een sluitende exploitatieopzet.

## BIJLAGE III: VEILIGHEID EN HULPVERLENING

### 1. Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen.

Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de afdeling Veiligheid & Hulpverlening het conceptplan op fysieke veiligheidsaspecten aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

Voor het opstellen van het brandweeraadvies m.b.t. de fysieke veiligheid in het bestemmingsplan Oost Hofkamp / Paradijs hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten:

- Bereikbaarheid
- Opkomsttijd
- Bluswatervoorziening
- Bestrijdbaarheid / zelfredzaamheid
- Sirenedekking
- Samenhang veiligheidsketen

### 2. Bereikbaarheid

Een goede en dus snelle bereikbaarheid van branden en ongevallen heeft een belangrijke invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers.

Het uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk dient te zijn. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen.

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan artikel 2.5.3 van de gemeentelijke bouwverordening. De inrichting van de ruimte kan bestrijding negatief of positief beïnvloeden. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal te op te stellen.

De gebieden Hofkamp en Paradijs zijn via meerdere wegen toegankelijk. Over het algemeen is de bereikbaarheid voldoende. In het gebied zijn enkele smallere (doodlopende) wegen, waarbij geparkeerde auto's voor hulpdiensten een obstakel zouden kunnen vormen.

### 3. Opkomsttijd

Een kortere opkomsttijd geeft een grotere kans op het beperken van het aantal, het overleven en het herstel van slachtoffers. Gebouwen met een hoger brandrisico, minder zelfredzame personen en/of slechte vluchtmogelijkheden moeten sneller kunnen worden bereikt dan preventief goed uitgevoerde gebouwen met zelfredzame personen. In de Handleiding Brandweezorg staat op objectsoort beschreven binnen welke tijd de brandweer geacht wordt ter plaatse te zijn.

Het gebied bestaat voornamelijk uit woningbouw. Voor woningbouw geldt een

opkomsttijd van 8 minuten. Echter is de verwachting dat voor woningbouw na 2003 een opkomsttijd van 10 minuten gaat gelden. Daarnaast zijn er voorzieningen in de wijk waarvoor aparte opkomsttijden gelden.

Berekeningen van de Hulpverleningsdienst Regio Twente tonen aan welke tijd de brandweer in theorie nodig heeft om in het gebied ter plaatse te komen. Wat de tijd op objectniveau is, hangt tevens af van de exacte locatie in de wijk.

Er wordt er onderscheid gemaakt tussen de dag- en nachtsituatie, omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf post Centrum uitrukt en buiten kantooruren (nachtsituatie) vanaf de Posten Noord en Zuid. Tevens wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

De brandweer kan in het gebied Paradijs in de dagsituatie rond 8 minuten aanwezig kan zijn. Voor het gebied Hofkamp ligt dit rond de 6 minuten. In de avond en nachtsituatie kan de brandweer over het algemeen in het gebied Hofkamp rond de 9 minuten ter plaatse zijn. Voor het gebied Paradijs ligt het rond de 10 minuten.

#### 4. Bluswatervoorziening

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit onderscheid is van belang omdat de eisen die aan de parameters: afstand, capaciteit en bereikbaarheid worden gesteld voor de diverse bluswatervoorzieningen verschillend zijn."

De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening: bestaat uit brandkranen op het drinkwaterleidingnet;
- De secundaire bluswatervoorziening: open water met beperkte capaciteit;
- De tertiaire bluswatervoorziening: open water op grote afstand die permanent water kunnen leveren.

	Bluswatervoorziening		
Parameters	Primair	Secundair	Tertiair
Capaciteit (in m3/uur)	60 of 30 (permanent)	90 (minimaal 4 uur)	240 (permanent)
Afstand tot object	40 meter	320 meter	2.500 meter
Bereikbaarheid door brandweervoertuig	Max. 15 meter	Max. 8 meter	Max. 50 meter

Eisen bluswatervoorziening

#### **Primaire bluswatervoorziening**

Gesteld kan worden dat de dekking van de brandkranen in de Hofkamp / Paradijs over het algemeen redelijk is, maar er zijn ook meerdere locaties waarbij de dekking niet voldoet aan de richtlijn Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003).

Daarnaast bevinden zich in beide gebieden nog gietijzeren leidingen. Welke capaciteit de brandkranen die op deze leidingen zijn aangesloten in praktijk leveren kan door capaciteitsmetingen worden aangetoond.

Een en ander zal worden meegenomen in de op te stellen toekomstvisie met betrekking tot bluswater in Almelo.

#### **Secundaire bluswatervoorziening**

In de directe omgeving van Hofkamp / Paradijs liggen de Almelose Aa en het Lateraalkanaal. De capaciteit is voldoende, echter liggen de meeste objecten buiten

het dekkingsgebied van 320 meter. Hierdoor is voldoet secundaire bluswatervoorziening niet aan de handleiding van het NVBR.

### **Tertiaire bluswatervoorziening**

Door de aanwezigheid van de Almelose Aa en het kanaal wordt er voldaan aan de tertiaire bluswatervoorziening

#### **5. Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid**

Naast de bereikbaarheid, opkomsttijd, bluswatervoorziening en brandpreventieve voorzieningen speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen of vluchten uit het bedreigde gebied.

Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid. Zo dienen bouwwerken minimaal te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Vluchtrichtingen uit gebouwen zijn hierin ook geregeld en dienen zoveel mogelijk tegengesteld van elkaar te zijn gelegen. Op deze wijze zal in bijna alle situaties een vluchtrichting van de bron af gelegen zijn.

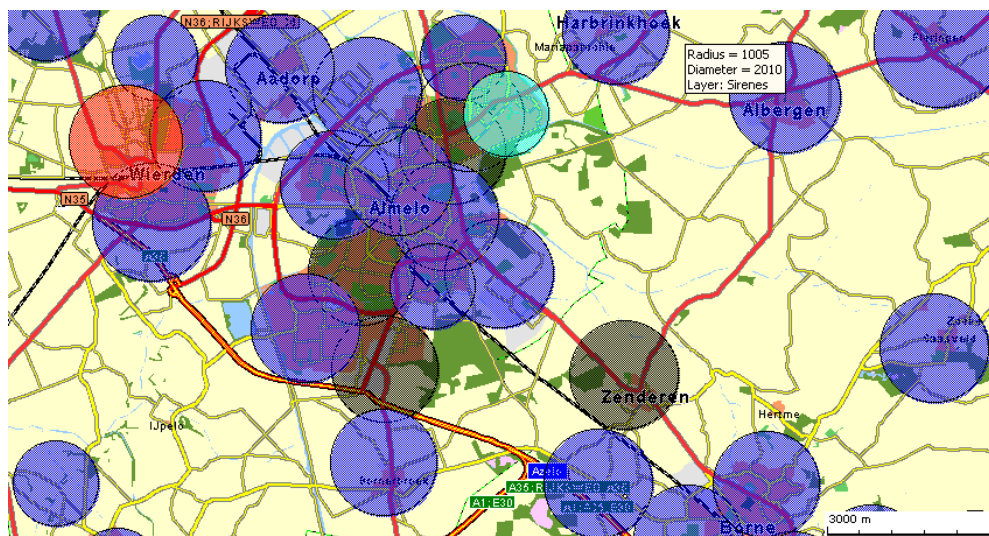
Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Een inrichting met externe veiligheidsaspecten in het plangebied is Preston Palace, want door de aanwezigheid van het zwembad worden daar chemicaliën opgeslagen.

Over het algemeen zijn de mensen in het plangebied zelfredzaam en er zijn mogelijkheden om uit het bedreigde gebied te vluchten. Er zijn ook enkele objecten waar minder zelfredzame mensen of grote groepen mensen aanwezig zijn. Dit zijn bijvoorbeeld Preston Palace, Oostermaat en de Hofkamp.

#### **6. Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)**

De Regionale Brandweer Twente heeft conform artikel 3 van de Brandweerwet 1985 de wettelijke taak zich voor te bereiden op de coördinatie bij de bestrijding van rampen en zware ongevallen én het waarschuwen van de bevolking middels het sirenenet. Eén van de taken die uit deze verantwoordelijkheden voortvloeit is, in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (afgekort tot BZK), het inrichten en onderhouden van een optimaal dekkende verdeling van de sirenes van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (afgekort tot WAS) in haar verzorgingsgebied.

De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.



#### Sirenedekking 'Hofkamp / Paradijs'

Uit de bovenstaande afbeelding van de Sirenedekking blijkt dat Hofkamp / Paradijs grotendeels binnen het theoretische dekkinggebied van de sirenes aan de Bornsestraat 280a en de Elisabethhof 2 ligt. Afhankelijk van het soort incident kunnen de mensen in het gebied gewaarschuwd worden.

#### 7. Samenhang veiligheidsketen

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in de veiligheidsketen. Dit zijn de schakels pro-actie, preventie, preparatie, repressie en nazorg.

##### **Pro-actie**

De schakel pro-actie betreft onder andere de onderdelen bluswatervoorziening, bereikbaarheid en het WAS.

##### **Preventie**

Er moet bij de schakel preventie rekening worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving. Specifieke aandacht gaat uit naar gebouwen met minder zelfredzame bewoners.

##### **Preparatie**

Inrichtingen die onder het RRGs vallen en de risicokaart(hulpdienst)relevante objecten moeten in de planvorming van de brandweer worden opgenomen. Gedacht kan worden aan bereikbaarheidskaarten of aanvalsplannen.

##### **Repressie**

Vanuit de repressieve dienst wordt in geval van een incident ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

##### **Nazorg**

De schakel nazorg heeft geen betrekking op het plangebied.

## **BIJLAGE IV: INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

Het voorontwerpbestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs heeft van 18 juni 2008 gedurende zes weken (tot en met 29 juli 2008) ter inzage gelegen.

Inspraak is geen verplichting meer volgens de Wet ruimtelijke ordening bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Uit de inspraakverordening van de gemeente Almelo blijkt dat het bestuursorgaan zelf bepaald ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen wordt de mogelijkheid tot inspraak geboden. Conform de inspraakverordening is de inspraakperiode gesteld op vier weken, echter vanwege de vakantieperiode is deze verlengd tot een periode van zes weken.

Op donderdag 26 juni 2008 is een inloopavond gehouden op het stadhuis in Almelo, Stadhuisplein 1. De opkomst was matig.

Tijdens de inloop zijn een aantal inspraakreacties kenbaar gemaakt (zonder naamsvermelding). De kern van de inspraakreacties is in dit document opgenomen met daarbij de gemeentelijke reactie.

### **Inspraakreacties:**

1. Het parkeren bij de Castelloflat is niet goed aangegeven in de huidige situatie.  
Reactie gemeente:

Het parkeren nabij de Castelloflat is opnieuw bekeken en wordt bestemd conform de huidige situatie.

2. hoek Hofkampstraat/Van Rechteren Limpurgsingel is een speelpleintje/tuintje. Hier is heel lang hard voor gestreden. Het is nu als een verkeersbestemming bestemd.

Reactie gemeente:

Situatie is opnieuw bekeken. Het speelpleintje/tuintje wordt als groen bestemd.

### **Vooroverleg:**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg de volgende instanties gevraagd om opmerkingen/commentaar;

- Provincie Overijssel
- VROM-Inspectie, regio oost
- Waterschap Regge en Dinkel
- Rijkswaterstaat, directie Oost Nederland
- Ministerie van Economische Zaken
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Vitens Overijssel N.V.
- DGW&T, Directie Noord-Oost Nederland
- Het Oversticht
- Kamer van Koophandel Overijssel
- Overijssels Particulier Grondbezit

De volgende relevante opmerkingen zijn gemaakt:

### **Provincie van Overijssel:**

- Het plan geeft de Provincie Overijssel geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Er wordt opgemerkt dat het voorontwerp bestemmingsplan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het plan kan een basis vormen voor het verlenen van een projectbesluit of het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verzoeken van voor 1 juli 2008), mits ook de VROM Inspectie dit heeft vermeld in haar advies.

### **VROM-Inspectie, regio Oost:**

- De VROM-Inspectie verzameld alle reactie van de rijksdiensten die lid zijn van de PCFL. Door de leden zijn geen opmerkingen gemaakt, evenals de VROM-Inspectie zelf.

### **Waterschap Regge en Dinkel:**

- In de waterparagraaf wordt aangegeven dat voor realisatie van waterdoelstellingen binnen de bestemmingen 'groen' en 'tuin' de mogelijkheid voor waterbeheersing middels waterspecifieke doeleinden zoals waterpartijen, waterbergingen en civiele kunstwerken is opgenomen. Voor de bestemming 'tuin' is dit echter niet het geval. Er wordt verzocht dit aan te passen.

#### Reactie gemeente:

De tuinbestemming wordt verruimd met de mogelijkheden om waterbeheersing te kunnen toepassen.

- Binnen het plangebied komen meerdere waterlopen voor. De waterlopen zijn met uitzondering van een deel van de Almelose Aa en een deel van waterloop 14-0-0-14, niet zichtbaar op de plankaart en niet op de ondergrond. Er wordt verzocht alle waterlopen van de legger der wateren van het Waterschap Regge en Dinkel door middel van een aanduiding op de ondergrond zichtbaar te maken, zodat voor eenieder duidelijk is dat op deze gronden en aangrenzende zones de keur van toepassing is.

#### Reactie gemeente:

Op de gronden waarbinnen waterlopen aanwezig zijn deze dusdanig bestemd dat er geen strijdigheden zijn met de bestemming. Het keurstelsel van de waterschappen maakt in principe geen onderdeel uit van de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker/eigenaar van de grond om een keurvergunning aan te vragen indien dit noodzakelijk is. In de toelichting wordt een tekst toegevoegd, waar nadrukkelijk op wordt gewezen dat op dergelijke gronden en daaromheen de keur van toepassing is.

- Op een aantal plaatsen vallen de waterlopen binnen de verkeersbestemming. In de verkeersbestemming is het gebruik van de gronden voor de waterlopen niet geregeld. Er wordt verzocht binnen de bestemming verkeer het doeleinde 'waterpartijen' of 'waterlopen ten dienste van de waterhuishouding' op te nemen.

#### Reactie gemeente:

De bestemming 'Verkeer' is hierop aangepast

### **Kamer van Koophandel Oost Nederland**

- In het bestemmingsplan wordt gemeld dat het beroep aan huis aan meer regels wordt gebonden. Er kan alleen medewerking worden geboden als men een vrijstelling aanvraagt op grond van artikel 19 lid 3. Dit is in strijd met de

deregulering die het college van Burgemeester en Wethouders in het algemeen nastreeft. Gevraagd wordt beroepen aan huis die onder milieucategorie 1 vallen zonder meer toe te staan en beroep die vallen onder milieucategorie 2 met een melding.

Reactie gemeente:

Het beleid omtrent beroep aan huis is vastgelegd in de beleidsregel 'inhoudende vaststelling van de Beleidsregels gemeente Almelo artikel 19, lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)'. Met deze beleidsregel kan middels een artikel 19 lid 3 vrijstelling medewerking worden verleend voor het uitoefenen van een beroep aan huis. De WRO is per 1 juli 2008 echter komen te vervallen, hiervoor is de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) voor in de plaats gekomen, waardoor een ontheffing voor het beroep aan huis kan worden verleend.

In het beleid voor beroep aan huis zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden. Het betreft onder meer het behoud van de woonfunctie, geen onevenredige parkeerdruk, oppervlakte waarbinnen beroep wordt uitgevoerd, enzovoorts. Als aan dit beleid voldaan wordt zal medewerking worden verleend. Deze beleidsregel wordt voornamelijk toegepast, wanneer het bestemmingsplan zelf het beroep aan huis niet toestaat.

Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt binnen de voorschriften de mogelijkheid geboden om alsnog ontheffing te verlenen. Hiervoor geleden dezelfde voorwaarden als in de genoemde beleidsregel. In het bestemmingsplan Hofkamp-Paradijs is dit onder meer bij de woonbestemmingen geregeld.

Het zonder meer toestaan van beroep aan huis is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het beroep aan huis betreft een breed scala aan diensten, die niet allemaal met elkaar vergelijkbaar zijn. Het effect op de omgeving in een woonomgeving dient dan ook per geval getoetst te worden aan de gestelde voorwaarden. Na afweging (door de gemeente) van alle belangen kan medewerking worden verleend. Het betreft een verkorte ruimtelijke procedure, waarbij het plan slechts twee weken ter inzage gelegd hoeft te worden, waarbij alleen belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen.

Deze wijze van bestemmen wordt bij alle nieuwe bestemmingsplannen toegepast.

**Vitens Overijssel**

- In het plangebied ligt een hoofdtransportleiding voor drinkwater. Er wordt verzocht deze op de plankaart weer te geven met een aanduiding waarbinnen een bebouwingsvrije zone wordt opgenomen.

Reactie gemeente:

Op de plankaart wordt een aanduiding met een bebouwingsvrije zone opgenomen voor de hoofdtransportleiding voor drinkwatervoorziening.





## **BIJLAGE V: ZIENSWIJZE-REACTIENOTA ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' heeft vanaf 12 november 2008 tot en met 23 december 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 32 zienswijzen ingediend.

Door de volgende personen zijn zienswijzen ingediend:

- 8 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 9 december 2008, J.W. Rethmeier en C.J. Joseph, Jura 30 en 32, 7607 RH Almelo;
- 9 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 10 december 2008, JEE Juridisch Administratief Recht, dhr. J. E. Eshuis, Terras 36, 7609 XR Almelo, namens E.J.J. Oltmans, Jura 37, H. Sinninghe Damste, Jura 27, W.L. Cosijn, Jura 44, A. Spijkerman-Roebersten, Jura 29, en E.J. Grobben, Jura 39;
- 11 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 15 december 2008, W.L. Cosijn, Jura 44, 7607 RH Almelo;
- 8 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, G.H. Kleisen, Bolkshoeksweg 36a, 7607 TL Almelo;
- 8 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, dhr. W. Kutterik, Bolkshoeksweg 40, 7607 TL Almelo;
- 9 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, familie Wilmink, Bornsestraat 330, 7601 PD Almelo ;
- 9 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, E. Gelkate, Bolkshoeksweg 54, 7607 TL Almelo;
- 9 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, Z.J. Hondebrink, Bolkshoeksweg 34, 7607 TL Almelo;
- 9 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, J.J. Veldhof, Bolkshoeksweg 44, 7607 TL Almelo;
- 9 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, de heer en mevrouw Kwast, Bolkshoeksweg 34a, 7607 TL Almelo;
- 9 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, familie B. Versteeg, Bavinksweg 1, 7601 PN Almelo;
- 9 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 12 december 2008, G.J. G. Hinsenveld, Bavinksweg 3, 7601 PN Almelo;
- 10 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, H.U.F Janmaat, Bolkshoeksweg 30A, 7607 TL Almelo;
- 10 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, de heer D. Janmaat, Bolkshoeksweg 30A, 7607 TL Almelo;
- 10 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, mevrouw E. Janmaat-Harmsen, Bolkshoeksweg 30A, 7607 TL Almelo;
- 10 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, de heer R. Janmaat, Bolkshoeksweg 30A, 7607 TL Almelo;
- 10 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, de heer M. Janmaat, Bolkshoeksweg 30A, 7607 TL Almelo;
- 10 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, mevrouw H.H. Janmaat-Oosterveld, Bolkshoeksweg 30, 7607 TL Almelo;
- 12 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, H. C. Boxen, Bolkshoeksweg 18, 7607 TL Almelo;
- 13 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, A. M. Goossen, Bolkshoeksweg 14, 7607 TL Almelo;
- 13 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, E. Slaghuis, Bolkshoeksweg 10, 7607 TL Almelo;
- 13 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, G. J. Kamp-Holsbrink, Bolkshoeksweg 6, 7607 TL Almelo;
- 13 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, F. H. Kamp, Bolkshoeksweg 4, 7607 TL Almelo;

- 15 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, J. M. Knoop, Bolkshoeksweg 18, 7607 TL Almelo;
- 16 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, de heer P. ten Velde, Bolkshoeksweg 1, 7607 TK Almelo;
- 17 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, M.B.J. Veldhof, Bolkshoeksweg 20, 7607 TL Almelo;
- 17 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, G.M.D.M. Veldhof-Borre, Bolkshoeksweg 20, 7607 TL Almelo;
- 17 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, Z.G. Schipdam-Bosch, Bolkshoeksweg 28, 7607 TL Almelo;
- 17 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, H.W. Schipdam, Bolkshoeksweg 28, 7607 TL Almelo;
- 17 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, J.G.H. Schipdam, Bolkshoeksweg 28, 7607 TL Almelo;
- 17 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 19 december 2008, C.R.H. Kamp, Bolkshoeksweg 22, 7607 TL Almelo;
- 19 december 2008, door de gemeente geregistreerd op 22 december 2008, mevrouw B. Förster, Bolkshoeksweg 24, 7607 TL Almelo;

### **Ontvankelijkheid:**

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Op 12 februari 2009 is een hoorzitting gehouden ten overstaan van een afvaardiging van de gemeenteraad voor een ieder die zijn schriftelijke zienswijze mondeling wilde toelichten. Hiervan is een verslag opgemaakt. Dit verslag is eerst als concept aan de aanwezigen verzonden, waarbij de gelegenheid is geboden om opmerkingen op het conceptverslag kenbaar te maken. Hiervan is gebruik gemaakt. Bij deze zienswijzennota is alleen het definitieve verslag bijgevoegd.

### **Samenvatting zienswijze:**

*Appelant 1:*

3. Het paradijsbos en de weilanden tussen het Paradijsbos, de Lolee en de Bolkshoeksweg waren altijd deel van de oostelijke groene long, zowel in het structuurplan als het Masterplan.

#### **reactie**

Binnen het bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs zijn gronden opgenomen die deel uitmaken van de oostelijke groene long. Deze gronden zijn opgenomen om de plangrens volgens 'logische' grenzen op te nemen. Een logische grens is een waterweg, een verkeersweg, een kadastrale grens, enz. Voor de gronden ten noordoosten is het Lateraalkanaal en de Bolkshoeksweg als een natuurlijke grens opgenomen. Deze sluit daarbij naadloos aan op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Met betrekking tot de plangrens maakt het niet uit binnen welk bestemmingsplan bepaalde gronden zijn gelegen. Middels de regels en de aanduidingen op de plankaart worden per bestemming voorschriften opgesteld omtrent bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hierbinnen is de bescherming van de oostelijke groene long gewaarborgd.

4. Het vergroten van het stedelijke gebied gaat ten koste van het buitengebied/natuur. Dergelijke bebouwing is voorzien in het plangebied Almelo Noordoost.

#### **Reactie**

Zoals aangegeven onder 1, wordt geen 'stedelijk' gebied toegevoegd aan het 'buitengebied'. De regels en aanduidingen op de plankaart waarborgen de uitstraling van de onderhavige gronden, door de diverse bouw- en gebruiksvoorschriften. Door het toestaan van 'slechts' twee extra bouwkavels aan de rand van het Paradijsbos worden de ontwikkelingen omtrent Almelo Noord-Oost niet nadelig beïnvloed. De nieuw opgenomen bouwkavels maken geen deel meer uit van het vastgestelde bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs.

5. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 juni 2008 tot en met 29 juli 2008. Op 26 juni is een inloopavond geweest in het stadhuis. In de gemeentelijke advertenties is geen vermelding te vinden van deze terinzagelegging en inloopavond.

#### **reactie**

In het Almelo's weekblad van 16 juni 2008 en van 23 juni 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Bij **beide** vermeldingen is tevens opgenomen dat op 26 juni 2008 een inloopavond wordt georganiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is tweemaal gepubliceerd om zoveel mogelijk geïnteresseerden (bewoners/bedrijven) te bereiken.

Het ontwerpbestemmingsplan is per 10 november 2008 gepubliceerd in het Almelo's weekblad. Deze is tevens per 12 november 2008 gepubliceerd in de Staatscourant, conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening.

6. Door de bestemmingswijziging wordt er gevreesd voor een mogelijke toekomstige bebouwing van het gebied tussen Loolee, Bolkshoeksweg en Paradijsbos, waardoor het woongenot wordt aangetast.

#### **reactie**

De onderhavige bouwkavels maken geen deel meer uit van het bestemmingsplan. Deze kavels zijn opgenomen naar aanleiding van een verzoek van de heer Voskamp, wonende aan de Jura. Per brief van 7 december 2008 heeft deze laten weten zijn verzoek in te trekken.

Het bestemmingsplan is hiermee een conserverend plan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen bij recht zijn opgenomen. Hierdoor is niet voorzien in nieuwe toekomstige bebouwing in het plangebied en zal er geen sprake zijn van aantasting van het woongenot.

#### *Appelant 2:*

7. De landschappelijke waarde van het gebied dient onaangetast te blijven. Door de extra bebouwingsmogelijkheid op het perceel van de heer Voskamp is een ernstige inbreuk van de waarden

#### **Reactie**

Zie hiervoor ad. 4. Bij de bestemming 'Agrarisch' en 'Bos' wordt een aanlegvergunningsstelsel opgenomen, waardoor geen werken kunnen worden uitgevoerd, zonder een aanlegvergunning. Hieronder vallen onder meer het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen. De aanlegvergunning kan geweigerd worden als er blijvend inbreuk wordt gedaan aan de instandhouding van het bos en de natuurwaarden. Bij de bestemming Bos is dit stelsel aangevuld met het verbod zonder aanlegvergunning tot het verwijderen van diepwortelende beplanting en het rooien en/of kappen van bos en andere houtgewassen. Naast het kappen en rooien van bomen is daarbij een kapvergunning noodzakelijk, conform de bomenverordening. Middels dit aanlegvergunningsstelsel (naast de algemeen geldende bomenverordening) is een extra waarborg opgenomen om de

landschappelijke waarde van het gebied in stand te houden.

8. In de legenda komt de aanduiding T-A niet voor. In de legenda is artikel 3 weergegeven als Detailhandel, evenals artikel 4. Dit is niet juist.

**Reactie**

De onjuistheden worden in het bestemmingsplan hersteld.

*Appelant 3:*

9. Op de plankaart is de bestemming 'BO' weergegeven voor het perceel aan de Jura 44. In de voorschriften is deze bestemming niet opgenomen.

**Reactie**

In de regels wordt de bestemming Bos "BO" opgenomen.

10. Genoemde omissie is niet opgemerkt bij het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 Besluit Ruimtelijke Ordening. Hierdoor wordt niet voldaan aan de gestelde eisen, zoals deze zijn voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

**Reactie**

Het plan is conform het gestelde onder artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (welke conform het overgangsrecht gelijk wordt gesteld met het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) voor het vooroverleg verzonden aan alle instanties die met de zorg voor de ruimtelijke ordening belast zijn, waaronder in ieder geval de Provincie, de Vrom-inspectie en het Waterschap. Dat deze instanties geen opmerkingen hebben gemaakt ten aanzien van het gestelde, neemt niet weg dat aan de wettelijke eisen omtrent het vooroverleg is voldaan.

11. In het Paradijsbos wordt de mogelijkheid geschapen om nieuwe bouwkavels op te richten. Dit is een aantasting van het gebied (verrommeling) en wordt de mogelijkheid geschapen om meer woningen te bouwen. De noodzaak tot het realiseren van extra bouwkavels is niet aangetoond. Deze ontwikkeling is in strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling komt ook niet overeen met provinciaal beleid.

**Reactie**

Zie hiervoor ad 4.

12. Er is geen exploitatieplan opgesteld in het kader van artikel 6.12 Wro voor de ontwikkeling van de nieuwe bouwkavels in het Paradijsbos. Evenmin is besloten dat een dergelijk plan niet hoeft te worden vastgesteld.

**Reactie**

De bouwkavels maken geen deel meer uit van het bestemmingsplan. Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld, indien het verhalen van kosten anderszins verzekerd is. Aan het bestemmingsplan ligt geen concreet bouwplan aan ten grondslag. Om deze reden is geen exploitatieplan opgesteld. Bij het raadsbesluit wordt hiertoe expliciet besloten.

*Appelanten 4 tot en met 32 dragen allen dezelfde zienswijzen aan, waardoor deze hieronder integraal worden behandeld.*

13. Het Paradijsbos maakt deel uit van de oostelijke groene long, zoals gesteld in het Structuurplan en het Masterplan. De waarden hiervan staan buiten

discussie. Wanneer en met welk besluit is het structuurplan komen te vervallen?

**Reactie**

Het huidige structuurplan van de gemeente Almelo 'Symbiose tussen land en land' die per 6 maart 2003 door de raad is vastgesteld is nog steeds het geldende beleid. Deze is in 2006 (Waterrijk en Almelo Noordoost) en in 2008 (Buitenhaven-West) herzien. Deze wijzigingen hebben geen betrekking op het onderhavige bestemmingsplan. Het Paradijsbos maakt nog steeds deel uit van de oostelijke groene long.

14. Het Paradijsbos en het gebied tussen de Lolee, Bolkshoeksweg en de Jura maakte altijd deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en valt niet los te zien van het Beschermd Stadsgezicht Bolkshoek/Wateregge.

**Reactie**

Zie hiervoor ad 1. De aangehaalde gronden uit het bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs maken geen deel uit van het Beschermd Stadsgezicht. De percelen ten oosten van de Bolkshoeksweg vallen wel onder het Beschermd Stadsgezicht, maar zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

15. Het Paradijsbos is het grootste aaneengesloten bosgebied van de Bolkshoek/Wateregge. Twee woningen inclusief opstallen brengen de habitat van onder meer reeën, spechten, bosuilen, buizerds, veldspitsmuizen, de kleine blauwe ijsvogel en ander beschermde diersoorten in gevaar.

**Reactie**

De onderhavige nieuwe bouwkavels in het Paradijsbos maken geen deel meer uit van het bestemmingsplan. Hierdoor zal er geen sprake zijn van de aangehaalde aantasting van de aanwezige flora- en fauna.

16. Destijds is een bufferzone tussen het Paradijsbos en Kollenveld gecreëerd voor de noodzakelijke rust in het bos. Het plan voorziet nu in twee royale woningen in de andere randen van hetzelfde natuurgebied.

**Reactie**

Zie hiervoor ad 13.

17. Het vergroten van het stedelijke gebied ten koste van het buitengebied/natuur zet de deur open voor verdere toekomstige bebouwing.

**Reactie**

Zie hiervoor ad 4. en 5.

18. Voor de woningen aan de Bolkshoeksweg gelden conform het bestemmingsplan Buitengebied talloze voorwaarden en richtlijnen die niet van toepassing zijn voor de nieuwe opgenomen bouwkavels in het Paradijsbos. Hierdoor gaat het karakter van het Beschermd Stadsgezicht en de leesbaarheid van dit stuk historisch natuurgebied verloren.

**Reactie**

Zie hiervoor ad 5. en 12.

19. Door het gebied tussen de Lolee, Bolkshoeksweg en de Jura op te nemen bij het stedelijke gebied, wordt eventuele toekomstige uitbreiding van de landbouwbedrijven belemmerd. De continuïteit van landbouwbedrijven is cruciaal in deze.

**Reactie**

Zie hiervoor ad 4.

20. Het verwijderen van karakteristiek groen en erfbeplanting binnen het Beschermd Stadsgezicht is gebonden aan voorschriften en vergunningen. Het is daarom onwenselijk om in het aangrenzende gebied de kap van meer dan honderd bomen toe te staan.

**Reactie**

Zie hiervoor ad 5 en 12.

21. Het voorontwerpbestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs heeft ter inzage gelegen. In de gemeentelijke advertenties is hiervan geen vermelding te vinden, evenals van de inloopavond.

**Reactie**

Zie hiervoor ad. 3