

Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort

April 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	9
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	10
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	14
Hoofdstuk 7 Planuitgangspunten	15
Hoofdstuk 8 Planbeschrijving	16
Hoofdstuk 9 Juridisch bestuurlijke aspecten	17
Hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 11 Inspraak en vooroverleg	20
Bijlagen	21
Bijlage 1 Naam	22
Regels	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	27
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	28
Artikel 3 Tuin (T)	28
Artikel 4 Wonen-1 (W-1)	29
Artikel 5 Wonen-2 (W-2)	32
Artikel 6 Wonen - uit te werken (W-U)	35
Hoofdstuk 3 Algemene regels	38
Artikel 7 Antidubbeltelregel	38
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	39
Artikel 9 Algemene procedureregels	40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 10 Overgangsrecht	41
Artikel 11 Slotregel	42
Bijlagen	43
Bijlage 1 Naam	44

Regels

Hoofdstuk 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 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. Ander bouwwerk

Een bouwwerk een gebouw zijnde.

4. Ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

5. Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

6. Bebouwingsgrens

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

7. 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.

8. Bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

9. Bedrijfswoning

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.

10. Bestemmingsvlak

Een aaneengesloten stuk grond met dezelfde bestemming.

11. Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat architectonisch/bouwkundig ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

12. Bouwgrens

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

13. 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.

14. Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

15. Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel

16. Bouwvlak

Een door bouwgrenzen/of bestemmingsgrenzen op de kaart omgeven vlak, waarbinnen volgens deze voorschriften gebouwen mogen worden gebouwd.

17. 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.

18. Bouwwerken van openbaar nut

Bouwwerken ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening (schoon en vuil), afval, energievoorzieningen of het telecommunicatieverkeer.

19. De plankaart

De kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt tekening nr. 24243.

20. 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

21. 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.).

22. Dienstverlening

Het bedrijfsmatig uitwisselen van diensten in economische zin (vervoer, verzekering, toerisme enz.) alsmede maatschappelijke dienstverlening (maatschappelijk werk, gezinsverzorging, bejaardenhulp e.d.).

23. Erker

Een in een tuin uitlopende uitbouw van een gevel, die dient om een woning te vergroten.

24. Het plan

Het bestemmingsplan Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort van de gemeente Almelo.

25. Hoofdbewoner

De voornaamste bewoner van een gebouw.

26. Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemmings als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

27. Horecabedrijf

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

28. 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.

29. Kindercentrum

Een ruimtelijke voorziening voor kinderopvang buiten een gezinssituatie alsmede kinderopvang binnen een gezinssituatie indien de opvang betrekking heeft op gelijktijdig meer dan vier kinderen, waarvan het beheer wordt uitgevoerd door een natuurlijk persoon of een rechtspersoon.

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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.

34. Woning

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

35. Woonlaag

Verdieping van een gebouw met een aantal woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

A. Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, antennes, liftschachten e.d. niet meegerekend
2. De goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de snijlijn van dakvlak en gevelvlak (ondergeschikte delen niet meegerekend)
3. De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak
4. (Grond)oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 m boven peil meegerekend
5. De inhoud van een bouwwerk:
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen
6. De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:
vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens
7. De lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren)
8. De bruto-vloeroppervlakte:
gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte op groep van ruimten omhullen.

B. Uitzondering op meetvoorschriften

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1.50 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin (T)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Tuin (T)" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, met de daarbij behorende andere bouwwerken, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater, groenvoorzieningen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- indien de andere bouwwerken vóór de bebouwingsgrens en het verlengde daarvan worden gebouwd, de hoogte ten hoogste 1 m¹ bedraagt;
- in de overige gevallen de maximale hoogte is vastgesteld op 2m¹.

Artikel 4 Wonen-1 (W-1)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-1 (W-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en andere bijbehorende voorzieningen;

4.2 Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "Wonen-1 (W-1)" 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. voorzover aangegeven mag het aantal te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
 - c. het hoofdgebouw een inhoud heeft van maximaal 750 m³;
 - d. de afstand aan weerszijden van niet aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
 - e. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
 - f. de dakhelling van het hoofdgebouw tenminste 30° en ten hoogste 45° bedraagt.
2. Voor het bouwen van aan- /uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3.30 m;
 - b. voor aan-/uitbouwen bij niet aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1.00 m. bedraagt; met dien verstande dat aan één zijde een onbebouwde strook van 3.00 m aanwezig blijft.
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²

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 artikel 4.2 Bouwregels als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.

-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 ten hoogste 2 m;
 - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1m;
 - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

4.3 Nadere eisen

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:

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. 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:
6. 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.
7. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
8. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m².

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen met in achtneming van het bepaalde in artikel 9.2 Ontheffingsprocedure:

1. onder lid 1f en toestaan dat de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt;
2. onder lid 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:
 - de nok van de aan-/uitbouw tenminste 1 m. onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 4,50 m. is toegestaan, mits de goothoogte van de aan-/uitbouw niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - de nok van het bijgebouw een maximum hoogte krijgt van 5m.
3. onder lid 2c en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met ten hoogste 25 m² wordt vergroot, met dien verstande dat tenminste 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
4. onder lid 2c voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m;
5. onder lid 3a tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2 Ontheffingsprocedure 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:

- de woonfunctie behouden blijft;
- het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende – al dan niet aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- 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 een prostitutie-inrichting;
- 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;
- 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;
- 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.

Artikel 5 Wonen-2 (W-2)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-2 (W-2)aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en andere bijbehorende voorzieningen;

5.2 Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "Wonen-2 (W-2)" 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. voorzover aangegeven mag het aantal te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
 - c. het hoofdgebouw is op 5 meter van de (aan de weg grenzende) voorste perceelsgrens gelegen;
 - d. een inhoud heeft van maximaal 750 m³;
 - e. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de weg dient
 - f. de afstand aan weerszijden van niet aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m;
 - g. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
 - h. de dakhelling van het hoofdgebouw tenminste 30° en ten hoogste 45° bedraagt.
2. Voor het bouwen van aan- /uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3.30 m;
 - b. voor aan-/uitbouwen bij niet aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1.00 m. bedraagt; met dien verstande dat aan één zijde een onbebouwde strook van 3.00 m aanwezig blijft.
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²

Met dien verstande dat:

-tenminste 50 % van het binnen 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 artikel 5.2 Bouwregels als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.

-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 ten hoogste 2 m;
 - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1m;
 - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

5.3 Nadere eisen

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:

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. 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:
6. 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.
7. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
8. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m².

5.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2 Ontheffingsprocedure:

1. onder lid 1h en toestaan dat de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt;
2. onder lid 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:
 - de nok van de aan-/uitbouw tenminste 1 m. onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 4,50 m. is toegestaan, mits de goothoogte van de aan-/uitbouw niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - de nok van het bijgebouw een maximum hoogte krijgt van 5m.
3. onder lid 2c en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met ten hoogste 25 m² wordt vergroot, met dien verstande dat tenminste 50 % van het binnen het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
4. onder lid 2c voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m;
5. onder lid 3a tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2 Ontheffingsprocedure 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:

- de woonfunctie behouden blijft;
- het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende – al dan niet aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- 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 een prostitutie-inrichting;

- 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;
- 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;
- 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.

Artikel 6 Wonen - uit te werken (W-U)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Artikel 6 Wonen - uit te werken (W-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en andere bijbehorende voorzieningen;

6.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening de in artikel Artikel 6 Wonen - uit te werken (W-U) omschreven bestemming nader uit met inachtneming van artikel 9.2 Ontheffingsprocedure en met de volgende regels:

6.3 Bouwregels

1. Op gronden met de bestemming "Wonen- uit te werken (W-U)" 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. voorzover aangegeven mag het aantal te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
 - c. het hoofdgebouw is op 5 meter van de (aan de weg grenzende) voorste perceelsgrens gelegen;
 - d. een inhoud heeft van maximaal 750 m³;
 - e. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de weg dient
 - f. de afstand aan weerszijden van niet aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m;
 - g. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
 - h. de dakhelling van het hoofdgebouw tenminste 30° en ten hoogste 45° bedraagt.
2. Voor het bouwen van aan- /uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3.30 m;
 - b. voor aan-/uitbouwen bij niet aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1.00 m. bedraagt; met dien verstande dat aan één zijde een onbebouwde strook van 3.00 m aanwezig blijft.
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²

Met dien verstande dat:

 - tenminste 50 % van het binnen 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 artikel 6.3 Bouwregels als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.
 - 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 ten hoogste 2 m;
 - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar een weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1m;
 - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

6.4 Nadere eisen

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:

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. 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:
6. 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 parkeer ruimte in de omgeving.
7. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
8. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m².

6.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2 Ontheffingsprocedure:

1. onder lid 1h en toestaan dat de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt;
2. onder lid 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:
 - de nok van de aan-/uitbouw tenminste 1 m. onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 4,50 m. is toegestaan, mits de goothoogte van de aan-/uitbouw niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - de nok van het bijgebouw een maximum hoogte krijgt van 5m.
3. onder lid 2c en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met ten hoogste 25 m² wordt vergroot, met dien verstande dat tenminste 50 % van het binnen het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
4. onder lid 2c voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m;
5. onder lid 3a tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m.

6.6 Specifieke gebruiksregels

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

6.7 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2 Ontheffingsprocedure 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:

- de woonfunctie behouden blijft;

- het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende – al dan niet aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- 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 een prostitutie-inrichting;
- 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;
- 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;
- 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.

6.8 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in artikel 6.2 Uitwerkingsregels bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen er geen bouwwerken worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 9 Algemene procedureregels van de bepalingen van het plan:
 - a. voor afwijkingen ten aanzien van de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere (goot)hoogte dan 3,5 m hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m³;
 - c. voor straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. tot maximaal 10 m;
 - d. voorabri's, reclame- en informatie-objecten, kunstwerken, vlaggenmasten e.d.;
 - e. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde 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 9 Algemene procedureregels

9.1 Uitwerkingsprocedure

Bij toepassing van een uitwerkingsplicht ingevolge dit plan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De procedure zal niet eerder worden opgestart dan nadat door Burgemeester en Wethouders is beoordeeld in hoeverre actuele milieuhygiënische gegevens nadelige effecten/beperking opleveren, waarbij saneringsmaatregelen en/of treffen van voorzieningen noodzakelijk zijn.

9.2 Ontheffingsprocedure

Bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid ingevolge dit plan is de volgende procedure van toepassing:

1. het ontwerp-besluit ligt voor de vaststelling van die ontheffing, gedurende een termijn van tenminste 2 weken op het gemeentehuis van Almelo ter inzage voor belanghebbenden;
2. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in gemeente Almelo gebruikelijke wijze en door publicatie in een of meer in de gemeente Almelo verschijnende dag- of nieuwsbladen;
3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van ontheffing naar voren kunnen brengen;
4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
5. Burgermeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mee.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuid Bornerbroek partiele herziening Lange Voort.

Bijlagen

Bijlage 1 Naam