

Part. Herziening Aadorp Wilgenstraat 66

December 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	5
Hoofdstuk 3 Milieu-aspecten	6
3.1 Bodem	6
3.2 Wegverkeerslawaaai	6
3.3 Bedrijven en milieuzonering	6
3.4 Flora en Fauna	6
Hoofdstuk 4 Waterparagraaf	8
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten	10
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 8 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	12
Bijlagen	13
Bijlage 1 Quick scan Flora en Fauna	14
Bijlage 2 Bodemonderzoek	15
Bijlage 3 Geluidsonderzoek	16
Regels	17
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	18
Artikel 1 Begrippen	18
Artikel 2 Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	22
Artikel 3 Tuin 1	22
Artikel 4 Wonen 1	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 5 Antidubbelregel	26
Artikel 6 Algemene ontheffingsregels	27
Artikel 7 Algemene procedureregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 8 Overgangsrecht	29
Artikel 9 Slotregel	30

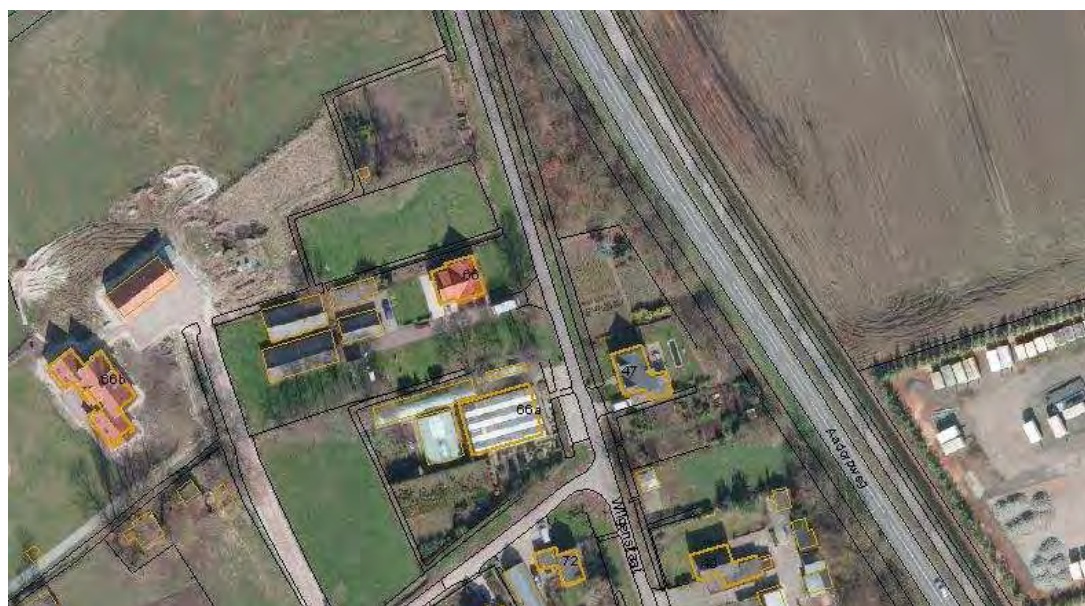
Toelichting

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 De huidige situatie
- Hoofdstuk 3 Milieu-aspecten
- Hoofdstuk 4 Waterparagraaf
- Hoofdstuk 5 Planbeschrijving
- Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 8 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

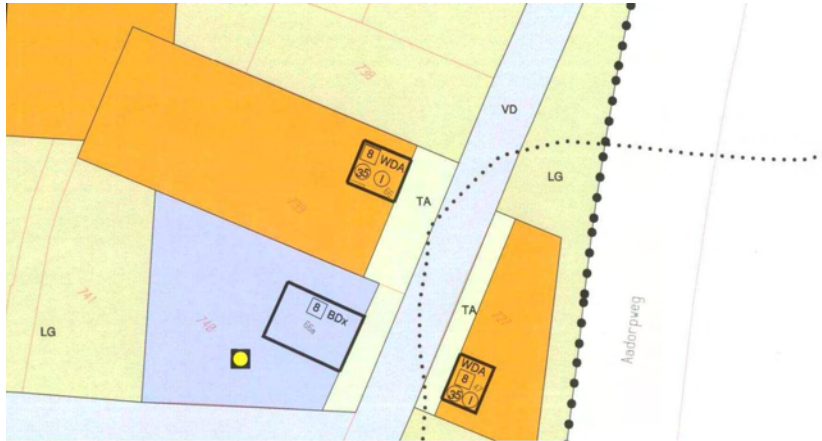
Hoofdstuk 1 Inleiding

Door de familie Winter is een aanvraag bouwvergunning ingediend voor de (nieuw)bouw van een woning aan de Wilgenstraat 66 te Aadorp.



afbeelding 1: Plangebied

De familie is voornemens de huidige woning op het perceel af te breken en daarvoor een nieuwe woning (met inwoonsituatie) terug te bouwen. Het perceel valt onder het bestemmingsplan "Noord-Aadorp" en heeft de bestemming "Woondoeleinden A". Het bouwvlak op het perceel voor de bouw van het hoofdgebouw (de woning) is echter te klein. Om de woning mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.



Afbeelding 2 : Uitsnede bestaand bestemmingsplan

Ter compensatie van de grotere woning wordt een oppervlakte van 264 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Er blijft door de sloop buiten het bouwvlak maximaal 125 m² aan bijgebouwen op het perceel aanwezig.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Op de locatie is momenteel al een woning aanwezig. De woning is echter verouderd en te klein. De wens bestaat om een nieuwe woning op het perceel te bouwen welke tevens de mogelijkheid tot inwoning biedt. Op het perceel zijn momenteel een aantal voormalige agrarische bijgebouwen aanwezig. Op het perceel welke ten zuiden van het te ontwikkelen perceel is een tuincentrum gelegen.

Hoofdstuk 3 Milieu-aspecten

3.1 Bodem

Er heeft voor het bouwplan een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Kruse Milieu. Op basis van de resultaten van de chemische analyses is het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde lichte verontreiniging in het grondwater geen risico's opleveren. Het onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

3.2 Wegverkeerslawaai

De nieuw te bouwen woning ligt op een geluidsbelaste locatie. Conform de bestemmingsplanprocedure en de Wet geluidhinder is er een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning. De nieuw te bouwen woning is gelegen binnen de geluidszone van de wegen Wilgenstraat en Aadorpweg. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevel van de nieuw te bouwen woning ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de Aadorpweg. Het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Wilgenstraat is minimaal, aangezien deze weg hoofdzakelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Op basis van de overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde moet een hogere grenswaarde procedure gevoerd worden.

De berekende geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 51 dB. De maximaal hogere waarde die op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld kan worden (53 dB), wordt hiermee niet overschreden.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

In de voorgestane bestemmingsplanherziening wordt een afstand tussen het bouwblok van de woning tot het naastgelegen bedrijfsperceel (tuincentrum) van 10 meter aangehouden. Gezien het toegestane bedrijfstype op dit perceel is deze afstand aanvaardbaar. Er zijn verder geen aspecten, veroorzaakt door in de omgeving aanwezige bedrijven, welke van invloed zijn.

3.4 Flora en Fauna

Er heeft een onderzoek naar de huidige natuurwaarden plaatsgevonden. De huidige situatie kan natuurwaarden herbergen welke door de voorgestane ruimtelijke ingreep worden verstoord. In de te slopen bijgebouwen en woning is hier specifiek onderzoek naar gedaan.

Ten behoeve van een goed inzicht in de plaatselijke situatie is door het onderzoeksbureau een veldbezoek gebracht aan het terrein. Er is gekeken naar planten en dieren in, op en rond de te slopen gebouwen. Gezien de aard van de objecten ging hierbij speciale aandacht uit naar vleermuizen, Steenmarter en vogels.

In en om het huis zijn nergens sporen of andere indicaties voor het gebruik door vleermuizen, Steenmarter of vogels aangetroffen. De drie schuren zijn uit enkelsteens muurtjes met eterniten golfplaten daken opgetrokken. Er zijn geen sporen van bijvoorbeeld Steenmarter of vleermuizen aangetroffen. Er werden geen nesten van vogels gezien die de gebouwen jaarrond of strikt jaarlijks gebruiken (bijvoorbeeld Boerenzwaluw). Wel werden enkele ogenschijnlijk niet in gebruik zijnde vogelnesten van bijvoorbeeld Merel gezien.

bestemmingsplan Part. Herziening Aadorp Wilgenstraat 66

Om problemen met eventuele broedvogels in de schuren te voorkomen, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Gewoonlijk wordt hiervoor de periode half maart-half juli aangehouden, maar veiligheidshalve is een iets ruimere marge aan te raden. Indien dit in acht genomen wordt, lijkt uitvoering van de geplande sloopactiviteiten niet in strijd te zijn met de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet. Een ontheffing is dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 4 Waterparagraaf

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van water staan in het Gemeentelijke Milieubeleidsplan, het Waterplan Almelo (vastgesteld in 2002) en het Gemeentelijke Rioleringsplan 2006 - 2010 (vastgesteld in 2006). Relevante doelstellingen zijn:

- Creëren van een duurzame waterketen en een gezond watersysteem;
- Tegengaan van verdroging;
- Voorkomen van oppervlaktewaterverontreiniging en verontreiniging van het grondwater;
- Het behalen van de basisinspanning in 2008;
- Het scheiden van vuile en schone waterstromen door afkoppeling van de riolering;
- Het toepassen van verbeterd gescheiden rioolstelsels of compleet gescheiden rioolstelsels in stadsuitbreidingen en in bestaand stedelijk gebied;
- Het oplossen/voorkomen van (grondwater)wateroverlast.

In het kader van het scheiden van vuile en schone waterstromen dient de vuilwaterafvoer (DWA) en de hemelwaterafvoer (HWA) gescheiden te worden aangeleverd op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

Over het geheel kenmerkt de Wilgenstraat zich met vrijstaande bebouwing op enige afstand van de weg. Aan het zuidelijke gedeelte van de straat staan slechts een aantal huizen, met daar omheen open (groene) ruimten. Het betreffende perceel wordt aan de zuid- en de westzijde begrensd met een aantal bomen, waardoor de kavel duidelijk herkenbaar is zijn omgeving.

Ondanks de aanzienlijke maat van de nieuwbouw is er op deze plek voldoende (open) ruimte in de directe omgeving om dit volume te plaatsen. Samenvattend kan worden gesteld dat de nieuwbouw samen met de afbraak van een aantal schuren bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan kent 2 hoofdbestemmingen. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bestemmingen en bestemmingsvoorschriften.

Tuin 1

De op de plankaart voor "Tuin 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, groenvoorzieningen en verhardingen. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Wonen 1

Gronden met de bestemming "Wonen 1" zijn bestemd voor de handhaving en eventuele herontwikkeling van woningen. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In de regels zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, aantal woningen, het maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelsgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als de bijgebouwen. Ook zijn voorwaarden opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Voorts zijn er enkele ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden. Middels een ontheffing in de laatstgenoemde categorie is ook een beroep-aan-huis toegestaan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan opgesteld. Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Er is in dit geval geen sprake van kosten welke ten laste van de gemeente komen. Eventuele planschade komt ten laste van aanvrager.

Hoofdstuk 8 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Mede gezien de impact van het planologisch regime is geen inspraak verleend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 september 2009 tot en met 13 oktober 2009 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. Het plan is toegestuurd aan het waterschap Regge en Dinkel en de VROM-inspectie. Zij kunnen instemmen met het plan.

Bijlagen

Bijlage 1 Quick scan Flora en Fauna

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Geluidsonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

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

1.2 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde

1.6 bebouwing:

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

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.10 bouwen:

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

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwlaag:

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

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 detailhandel:

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

1.18 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.19 erf:

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

1.20 gebouw:

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

1.21 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.22 horeca:

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

1.23 kap:

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

1.24 kindercentrum:

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

1.25 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.26 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.27 plan:

het bestemmingsplan Part. Herziening Aadorp Wilgenstraat 66 van de gemeente Almelo;

1.28 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.29 seksinrichting:

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

1.30 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.31 wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin met de daarbij behorende andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen, met uitzondering van pergola's, carports en erkers.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen andere bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die vóór de bebouwingsgrens en in het verlengde daarvan worden gebouwd, mag ten hoogste 1 m bedragen.

Artikel 4 Wonen 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Wonen 1" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen, uitsluitend grondgebonden wooneenheden, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. voorzover aangegeven mag het aantal te bouwen wooneenheden binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
- c. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
- d. de dakhelling van het hoofdgebouw tenminste 30° en ten hoogste 50° bedraagt.

Voor het bouwen van aan- /uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3.30 m;
- f. 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.
- g. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste :
50 m² of ;
75 m² voor percelen groter dan 500m² of;
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 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.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- h. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m;
- i. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met in achtneming van het bepaalde in Artikel 7 Algemene procedureregels, nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

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

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in van het bepaalde in 4.2 Bouwregels:

1. onder 4.2 lid d en toestaan dat de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt;
2. onder 4.2 lid e 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 4.2 lid g 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 4.2 lid g voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m;
5. onder 4.2 lid h 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 van het bepaalde in 4.1 Bestemmingsomschrijving:

-voor een wijziging in het gebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (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 seksinrichting;

-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.

4.4.2 Ontheffing, zoals bedoeld in 4.4.1 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.

Bij toepassing van de ontheffing als hier bedoeld geldt de procedure zoals vermeld in Artikel 7 Algemene procedureregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 1 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Bij toepassing van de ontheffing als hier bedoeld geldt de procedure zoals vermeld in Artikel 7 Algemene procedureregels.

Artikel 7 Algemene procedureregels

Bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid of bevoegdheid tot stellen van nadere eisen 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. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mee.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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.

8.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 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.

8.4 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.

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Part. Herziening Aadorp Wilgenstraat 66.