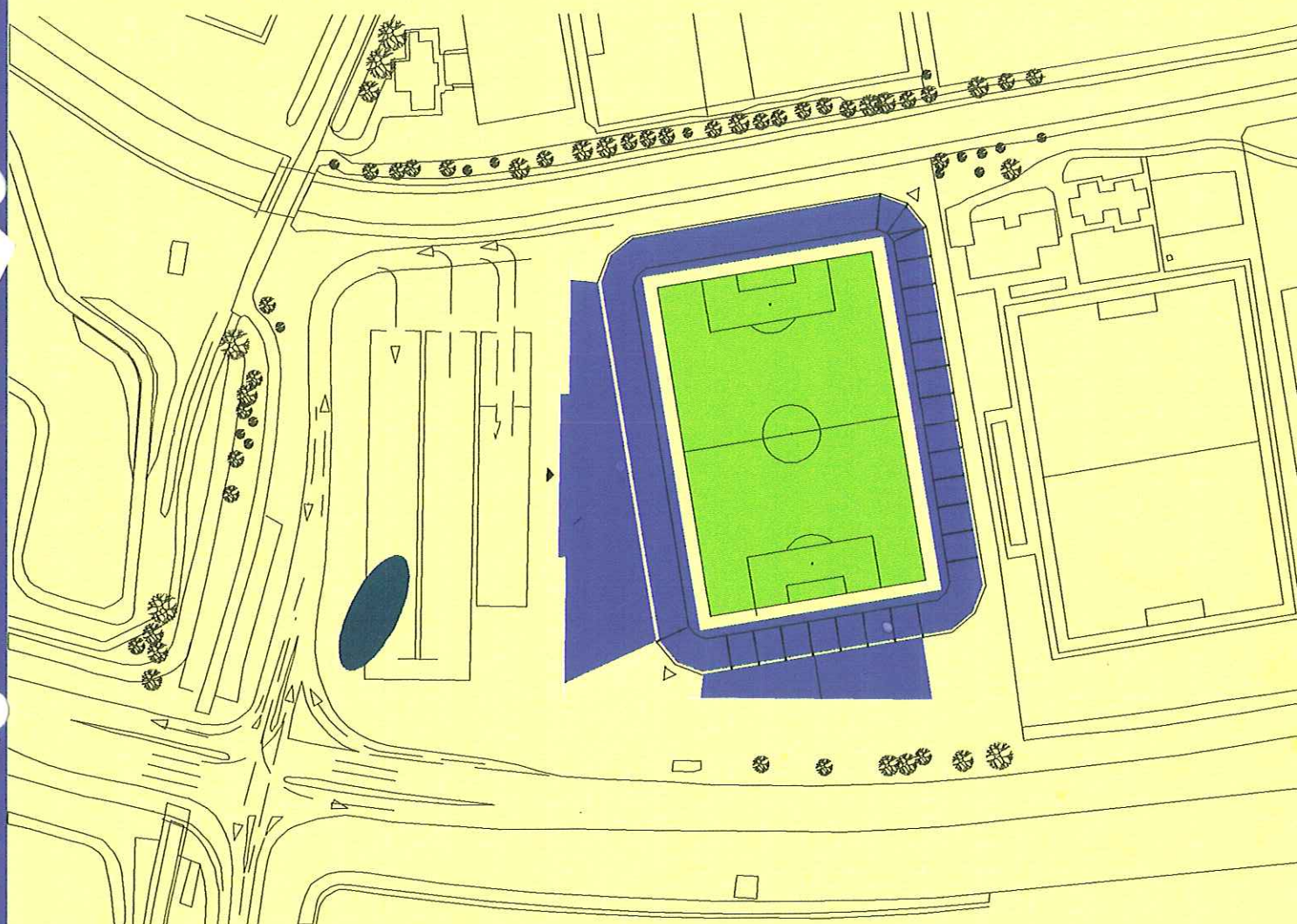


# *Bestemmingsplan Zuid*

## *Bedrijvenlocatie Weezebeeksingel*



*April 1998.*

## *Voorschriften*

## INHOUD VOORSCHRIFTEN.

### **Hoofdstuk I Inleidende bepalingen**

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3

### **Hoofdstuk II Bestemmingen**

Artikel 3	Gemengde doeleinden	4
Artikel 4	Bedrijfsdoeleinden	6
Artikel 5	Verkeersdoeleinden	7

### **Hoofdstuk III Algemene bepalingen**

Artikel 6	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	8
Artikel 7	Algemene gebruiksvoorschriften	9
Artikel 8	Overgangsbepalingen voor bouwwerken	10
Artikel 9	Strafbepaling	11
Artikel 10	Titel	12

Bijlage: Basiszoneringslijst

-0-0-0-0-0-0-0-0-

## HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1 - BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

ander-bouwwerk	een bouwwerk, geen gebouw zijnde
ander-werk	een werk, geen bouwwerk zijnde
bebouwing	één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken
bebouwings- percentage	een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd
bedrijfsgebouw	een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf
bestemmingsgrens	een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestem- mingsvlak
bestemmingsvlak	een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming
bouwen	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of verande- ren en het vergroten van een bouwwerk
bouwgrens	een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak
bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandi- ge, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan
bouwperceelsgrens	een grens van een bouwperceel
bouwvlak	een door bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen op de kaart omgeven vlak, waarbinnen volgens deze voorschriften gebouwen mogen worden gebouwd
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
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

dienstverlening	het bedrijfsmatig verlenen van diensten
dienstwoning/ bedrijfswoning	een woning in of bij een gebouw of op of bij een bedrijf, 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
gebouw	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt
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
de kaart	de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tekening nr.20158)
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
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
het plan	het bestemmingsplan "Zuid, Bedrijvenlocatie Weezebeeksingel" van de gemeente Almelo;

## ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

- A. 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)

## HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN

### ARTIKEL 3 - GEMENGDE DOELEINDEN

#### 1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "gemengde doeleinden" zijn bestemd voor:

- a. bedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Basiszoneringslijst (bijlage) danwel bedrijven die niet zijn vermeld in de Basiszoneringslijst maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met deze bedrijven.  
en voldoen aan het volgende mobiliteitsprofiel:

\* arbeidsintensiteit:

40-100 m2 bruto-vloeroppervlak per werknemer

\* zakelijke auto-afhankelijkheid:

20-30% van de werknemers

\* bezoekersintensiteit:

regelmatig contact met klanten die het bedrijf bezoeken;

100-300 m2 bruto vloeroppervlak per (dagelijkse) bezoeker

\* goederenvervoer over de weg:

mogelijk belangrijk

- b. sportieve recreatie, met uitzondering van:

schietwapensport, auto-, skelter- en motorsport;

- c. detailhandel;

- d. maatschappelijke doeleinden, met uitzondering van onderwijsdoeleinden en intramurale gezondheidszorg;

met de bij de onder a. tot en met d. genoemde doeleinden behorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, groenvoorzieningen en andere werken en voorzieningen.

#### 2. Inrichting

Met inachtneming van het bepaalde in lid 1 gelden bij de inrichting de volgende eisen:

- a. de oppervlakte ten behoeve van detailhandel mag niet meer dan 1.500 m2 b.v.o. bedragen;

- b. de oppervlakte, ten behoeve van bedrijven en maatschappelijke doeleinden mag, gemeten over alle bouwlagen, niet meer dan 10.000 m2 bedragen;

- c. uitsluitend op de daarvoor op de plankaart aangegeven locatie mag een stadion worden gerealiseerd;

- d. binnen het bestemmingsvlak "gemengde doeleinden" mogen maximaal 40 parkeerplaatsen per 2.500 m2 vloeroppervlak worden gerealiseerd waarvan maximaal 20 parkeerplaatsen per 2.500 m2 vloeroppervlak op eigen bedrijfsterrein mogen worden gerealiseerd.

3. **Bouwvoorschriften**

Binnen de bestemming "gemengde doeleinden" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met uitzondering van bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

- a. de **gebouwen** uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ten aanzien van gebouwen de aanwijzingen op de plankaart met betrekking tot de bouwhoogte en het bebouwingspercentage in acht worden genomen;
- c. de hoogte van andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt:
  1. in geval het lichtmasten betreffen 50 m;
  2. in geval het erfafscheidingen betreffen 2 m;
  3. in overige gevallen 4 m.



## ARTIKEL 4 - BEDRIJFSDOELEINDEN

### 1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "**bedrijfsdoeleinden**" zijn bestemd voor:

- a. bedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Basiszoneringslijst (bijlage) danwel bedrijven die niet zijn vermeld in de Basiszoneringslijst maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met deze bedrijven en voldoen aan het volgende mobiliteitsprofiel:
  - \* arbeidsintensiteit: 40-100 m2 bruto-vloeroppervlak per werknemer
  - \* zakelijke auto-afhankelijkheid: 20-30% van de werknemers
  - \* bezoekersintensiteit: regelmatig contact met klanten die het bedrijf bezoeken; 100-300 m2 bruto vloeroppervlak per (dagelijkse) bezoeker
  - \* goederenvervoer over de weg: mogelijk belangrijk
- b. de bij de onder a. genoemde bedrijven behorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, groenvoorzieningen en andere werken en voorzieningen.

### 2. Inrichting

Binnen het bestemmingsvlak "**bedrijfsdoeleinden**" mogen maximaal 40 parkeerplaatsen per 2.500 m2 vloeroppervlak worden gerealiseerd waarvan maximaal 20 parkeerplaatsen per 2.500 m2 vloeroppervlak op eigen bedrijfsterrein mogen worden gerealiseerd.

### 3. Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming "**bedrijfsdoeleinden**" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met uitzondering van bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de aanwijzingen op de plankaart met betrekking tot de bouwhoogte en het bebouwingspercentage in acht worden genomen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt:
  1. in het geval het erfafscheidingen betreffen 2 m;
  2. in overige gevallen 4 m.

## ARTIKEL 5 - VERKEERSDOELEINDEN

### 1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "**verkeersdoeleinden**" zijn bestemd voor verkeer en verblijf met de daarbij behorende wegen, voet- en fietspaden, parkeerterreinen en groenvoorzieningen en overige bijbehorende werken.

### 2. Bouwvoorschriften

Binnen de bestemming "**verkeersdoeleinden**" mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de hoogte van andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt:

- |                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| a. in geval het lichtmasten betreffen | 9 m; |
| b. in overige gevallen                | 4 m. |

## HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

### ARTIKEL 6 - ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

1. Burgemeester en wethouders kunnen, vrijstelling verlenen 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 m hebben en geen grotere inhoud hebben dan 30 m<sup>3</sup>;
  - c. voor straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties en andere voorzieningen ten behoeve van het wegverkeer;
  - d. voorabri's, reclame- en informatie-objecten, kunstwerken, vlaggemasten;
  - e. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevenheden, met dien verstande dat de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden niet onevenredig 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 bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak worden overschreden door erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 5 m wordt overschreden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering en maatvoering van de in lid 1 onder d genoemde objecten stellen ten einde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van objecten ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
3. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## ARTIKEL 7 - ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

- 1 Het is verboden grond en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de het plan aan de grond gegeven bestemming.
- 2 Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
- 3 Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- 4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en 3 indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## ARTIKEL 8 - OVERGANGSBEPALINGEN VOOR BOUWWERKEN

1 Bouwwerken, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning waarvan de aanvraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
2. gedeeltelijk worden uitgebreid mits de inhoud met niet meer dan 10% wordt vergroot;
3. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij dit onmogelijk is, geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest; een en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

## **ARTIKEL 9 - STRAFBEPALING**

Overtreding van bepaalde in artikel 7 leden 1 en 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## **ARTIKEL 10 - TITEL**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften bestemmingsplan Zuid, bedrijvenlocatie Weezebeeksingel".

Behoort bij besluit van de raad der gemeente Almelo van .

De secretaris,