

Bestemmingsplan Oost

Kollenveld

Raadsbesluit 13-juli-2000
63 quade 12-dec-2000

tek 20334
21-10-1998



~~Henschoep~~
december 1999
januari 2003

December 1999

Voorschriften

INHOUD VOORSCHRIFTEN.

Paragraaf I Inleidende bepalingen

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4

Paragraaf IIa Gedetailleerde bestemmingen

Artikel 3	Bedrijfsdoeleinden (Be)	5
Artikel 4	Bedrijfswoningen (Bw)	9
Artikel 5	Diensten (D)	11
Artikel 6	Woonhuizen 1 (Wh1)	14
Artikel 7	Woonhuizen 2 (Wh2)	16
Artikel 8	Tuin (T)	18
Artikel 9	Sportieve recreatie (SR)	19
Artikel 10	Groen en water (GW)	20
Artikel 11	Verkeersdoeleinden (V)	21
Artikel 12	Groen (G)	22

Paragraaf IIb Globale bestemmingen

Artikel 13	Woondoeleinden (Wo)	23
------------	---------------------	----

Paragraaf III Algemene bepalingen

Artikel 14	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	25
Artikel 15	Wijzigingsbevoegdheid	26
Artikel 16	Algemene gebruiksvoorschriften	27
Artikel 17	Overgangsbepalingen voor bouwwerken	28
Artikel 18	Anti-dubbeltelbepaling	29
Artikel 19	Procedure uitwerking/wijziging	30
Artikel 20	Versnelde verwerking ex artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	31
Artikel 21	Strafbebepaling	32
Artikel 22	Titel	33

Bijlage I Basiszoneringslijst

Bijlage II Lijst van maatregelen vermeld in hoofdstuk 'gemeentelijke inspanningsverplichting bij nieuwbouwplannen' van het 'Convenant Duurzaam Bouwen en verbouwen Almelo'

PARAGRAAF 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
bebouwingsgrens	een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak
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
beeldkwaliteits- plan	een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veilig stellen, creëren en/of verbeteren van beeldkwaliteit in een bepaald gebied
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
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 of, bij het ontbreken hiervan, door 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
bijgebouw	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw
detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor het gebruik, het verbruik of het aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit
detailhandel in volumineuze goederen	detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtings-artikelen, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en meubels
dienstverlening	het bedrijfsmatig verlenen van diensten
dienstverlenend bedrijf	bedrijf dat zich richt op dienstverlening
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
eengezinswoning	een gebouw, hetzij vrijstaand hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat
gebouw	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt
geluidzoneringsplichtige inrichting:	een inrichting waarbij op grond van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
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

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
de kaart	de kaarten die deel uitmaken van het plan en als zodanig zijn gewaarmerkt (tekening nrs. 20334 S.U.O. en 20470 S.U.O.)
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 ter hoogte van de achterkant trottoir en bij het ontbreken daarvan het midden van de weg
het plan	het bestemmingsplan 'Oost, Kollenveld' van de gemeente Almelo;
praktijk/ kantoorruimte	een ondergeschikt deel van een gebouw, dat dient voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten
productiegebonden detailhandel	detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie
woning/ wooneenheid	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

ARTIKEL 2 - WIJZE VAN METEN.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **de (bouw)hoogte 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)

PARAGRAAF IIA GEDETAILEERDE BESTEMMINGEN.

ARTIKEL 3 - BEDRIJFSDOELEINDEN (Be).

A. Doeleindenomschrijving

1. 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) en voorts voldoen aan het volgende mobiliteitsprofiel:
 - * arbeidsintensiteit: > 100 m2 bruto-vloeroppervlak per werknemer
 - * zakelijke auto-afhankelijkheid: meer dan 30% van de werknemers
 - * bezoekersintensiteit: incidenteel contact met klanten die het bedrijf bezoeken;
> 300 m2 bruto vloeroppervlak per (dagelijkse) bezoeker
 - * goederenvervoer over de weg: belangrijk
 - b. de bij de onder a. genoemde bedrijven behorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, parkeerterreinen, groenvoorzieningen, andere-werken en voorzieningen.
2. Van het bepaalde in lid A, sub 1 zijn uitgezonderd:
 - a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - b. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten alsmede met uitzondering van activiteiten waarvoor op grond van lid F onder 4 van dit artikel vrijstelling is verleend;
 - c. bedrijven en voorzieningen die niet voldoen aan het onder sub 1 genoemde mobiliteitsprofiel;
 - d. bedrijven met open opslag.

B. Bouwvoorschriften.

Op gronden met de bestemming '**Bedrijfsdoeleinden**' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

1. voor het bouwen van **bedrijfsgebouwen** de volgende bepalingen gelden:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
 - b. de aanwijzingen op de plankaart met betrekking tot de bouwhoogte en het bebouwingspercentage moeten in acht worden genomen;
 - c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen moet tenminste 3 meter bedragen;

2. voor het bouwen van **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:
 - a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart opgenomen 'zone bedrijfswoningen';
 - b. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
 - c. de goot- en nokhoogte van de woning mogen maximaal 6 m respectievelijk 10 m bedragen;
 - d. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelsgrenzen moet ten minste 3 m bedragen;
 - e. bij bedrijfswoningen mogen bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de totale oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
 - de goothoogte van de bijgebouwen ten hoogste 3 meter mag bedragen;
 - de totale hoogte van de bijgebouwen maximaal 6 meter mag bedragen;
 - de afstand van de bijgebouwen tot de (zijdelingse) perceelsgrens dient ten minste 1 meter te bedragen, tenzij de gebouwen in de perceelsgrens wordt gebouwd.
 - de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan moet minimaal 4 m bedragen;

3. voor het bouwen van **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
 - a. binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mag de hoogte van andere-bouwwerken ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
 - b. buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak mag, indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, de hoogte niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
 - c. in de overige gevallen mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 m.

C. Vrijstellingen met betrekking tot het bouwen.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:
 - a. onder 1b tot verhoging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel;
 - b. onder 1b tot verhoging dan wel verlaging van de op de kaart aangegeven minimale en maximale bouwhoogten met ten hoogste 3 m;
 - c. onder 1c en 2d ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
 - d. onder 2e voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte van bijgebouwen tot 75 m²;
 - e. onder 2e voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 2 m;
 - f. onder 3b tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4 m;
 - g. onder 3b tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen met maximaal 1 m;

2. Het verlenen van vrijstelling is uitsluitend mogelijk indien:
- de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
 - op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is.

D. Nadere eisen.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen 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;
- 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;

E. Gebruiksbeperkingen.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 16 wordt in ieder geval verstaan het gebruik :

- a. van gebouwen voor woondoeleinden, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de 'zone bedrijfswoningen';
- b. van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in de lid A is toegestaan;
- c. van de onbebouwde gronden voor:
 - het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - het opslaan van onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

F. Vrijstellingen met betrekking tot het gebruik.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de lid A van dit artikel
 - a. voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf die niet is vermeld in de Basiszoneringslijst maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven vermeld in de Basiszoneringslijst;
 - b. voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf vermeld in categorie 3 van de Basiszoneringslijst;
2. Vrijstelling als vermeld onder sub 1 mag uitsluitend worden verleend indien het bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de direct toegelaten activiteiten;
3. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en verkeersaantrekkende werking.
4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A onder 2b ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel in auto's, boten, caravans, tenten en aanhangwagens en/of in daarmee rechtstreeks verband houdende accessoires, onderdelen en/of materialen;

ARTIKEL 4 - BEDRIJFSWONINGEN (Bw).

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor '**Bedrijfswoningen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfswoningen behorende bij bedrijven gelegen binnen het naastgelegen bestemmingsvlak 'Bedrijfsdoeleinden' met de daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, andere-werken en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften.

Op gronden met de bestemming '**Bedrijfswoningen**' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

1. voor het bouwen van **hoofdgebouwen** de volgende bepalingen gelden:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de goot- en nokhoogte van de woning mogen maximaal 6 m respectievelijk 10 m
 - c. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen;
2. voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 - b. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - c. de nokhoogte mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - d. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet tenminste 1 m bedragen tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - f. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan moet minimaal 4 m bedragen;
3. voor het bouwen van **andere-bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van andere-bouwwerken mag, indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, ten hoogste 1 m bedragen;
 - b. in de overige gevallen mag de hoogte ten hoogste 2 m bedragen.

C. Vrijstellingsmogelijkheden.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:
 - a. onder 2a voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte van bijgebouwen tot 75 m²;
 - b. onder 2f voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 2 m;
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in sub 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 verkeersonveilige situaties ontstaan.

D. Gebruiksbeperkingen.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 16 wordt in ieder geval verstaan het gebruik :

- a. van gronden en opstallen voor handel en bedrijf;
- b. van de onbebouwde gronden voor:
 - het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

ARTIKEL 5 - DIENSTEN (D).

A. Doeleindenomschrijving

1. Gronden op de kaart aangewezen voor '**Diensten**' zijn bestemd voor:
 - a. dienstverlenende bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieu-categorie 1 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Basiszoneringslijst (bijlage) en voorts voldoen aan het volgende mobiliteitsprofiel:
 - * arbeidsintensiteit: > 100 m2 bruto-vloeroppervlak per werknemer
 - * zakelijke auto-afhankelijkheid: meer dan 30% van de werknemers
 - * bezoekersintensiteit: incidenteel contact met klanten die het bedrijf bezoeken; > 300 m2 bruto vloeroppervlak per (dagelijkse) bezoeker
 - * goederenvervoer over de weg: belangrijk
 - b. maatschappelijke doeleinden met uitzondering van onderwijsdoeleinden en intramurale gezondheidszorg

met de onder a en b genoemde doeleinden behorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, parkeerterreinen, groenvoorzieningen, andere-werken en voorzieningen.

2. Van het bepaalde in lid A, sub 1 zijn uitgezonderd:
 - a. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten;
 - b. bedrijven en voorzieningen die niet voldoen aan het onder sub 1 genoemde mobiliteitsprofiel;
 - c. bedrijven met open opslag.

B. Bouwvoorschriften.

Op gronden met de bestemming '**Diensten**' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

1. voor het bouwen van **bedrijfsgebouwen** de volgende bepalingen gelden:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
 - b. de aanwijzingen op de plankaart met betrekking tot de bouwhoogte en het bebouwingspercentage moeten in acht worden genomen;
 - c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen moet tenminste 3 meter bedragen;
2. voor het bouwen van **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:
 - a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
 - b. per bedrijf c.q. voorziening mag één bedrijfswoning worden opgericht;
 - c. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
 - d. de goot- en nokhoogte van de woning mogen maximaal 6 m respectievelijk 10 m bedragen;
 - e. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelsgrenzen moet ten minste 3 m bedragen;
 - f. bij bedrijfswoningen mogen bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de totale oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
 - de goothoogte van de bijgebouwen ten hoogste 3 meter mag bedragen;
 - de totale hoogte van de bijgebouwen maximaal 6 meter mag bedragen;

- de afstand van de bijgebouwen tot de (zijdelingse) perceelsgrens dient ten minste 1 meter te bedragen, tenzij de gebouwen in de perceelsgrens wordt gebouwd.
 - de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan moet minimaal 4 m bedragen;
3. voor het bouwen van **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a. binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mag de hoogte van andere-bouwwerken ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
 - b. buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak mag, indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, de hoogte niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
 - c. in de overige gevallen mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 m.

C. Vrijstellingen met betrekking tot het bouwen.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:
 - a. onder 1b tot verhoging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel;
 - b. onder 1c en 2e ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
 - c. onder 2f voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte van bijgebouwen tot 75 m²;
 - d. onder 2f voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 2 m;
 - e. onder 3b tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4 m;
 - f. onder 3b tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen met maximaal 1 m;
2. Het verlenen van vrijstelling is uitsluitend mogelijk indien:
 - de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
 - op het bouwperceel parkeerruimte van voldoende omvang aanwezig is.

D. Nadere eisen.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen 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;

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

E. Gebruiksbeperkingen.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 16 wordt in ieder geval verstaan het gebruik :

- het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- het opslaan van onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

F. Vrijstellingen met betrekking tot het gebruik.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de lid A van dit artikel
 - a. voor de vestiging van een voorziening c.q. uitoefening van een dienstverlenend bedrijf dat niet is vermeld in de Basiszoneringslijst maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven vermeld in de Basiszoneringslijst;
 - b. voor de vestiging van een voorziening c.q. uitoefening van een dienstverlenend bedrijf vermeld in categorie 2 van de Basiszoneringslijst;
2. Vrijstelling als vermeld onder sub 1 mag uitsluitend worden verleend indien het bedrijf of de voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de direct toegelaten activiteiten;
3. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of de voorziening dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en verkeers aantrekking.

ARTIKEL 6 - WOONHUIZEN 1 (Wh1).

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor '**Woonhuizen 1**' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, andere-werken en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften.

Op gronden met de bestemming '**Woonhuizen 1**' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

1. voor het bouwen van **hoofdgebouwen** de volgende bepalingen gelden:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd, tenzij anders op de kaart is aangegeven;
 - c. de goot- en nokhoogte van de woning mogen maximaal 4 m respectievelijk 7 m
 - d. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen;
2. voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen met dien verstande dat tenminste 50% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - b. ten aanzien van het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte geldt dat buiten beschouwing wordt gelaten (gedeelten van) bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak tussen de verlengden van de zijgevels van het woonhuis;
 - c. de nokhoogte mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - d. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - e. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet tenminste 1 m bedragen tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - f. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan moet minimaal 4 m bedragen;
3. voor het bouwen van **andere-bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van andere-bouwwerken mag, indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, ten hoogste 1 m bedragen;
 - b. in de overige gevallen mag de hoogte ten hoogste 2 m bedragen.

C. Vrijstellingsmogelijkheden.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:
 - a. onder 2a voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte van bijgebouwen tot 75 m²;
 - b. onder 2f voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 2 m;

2. Vrijstelling, zoals bedoeld in sub 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 verkeersonveilige situaties ontstaan.

ARTIKEL 7 - WOONHUIZEN 2 (Wh2).

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor '**Woonhuizen 2**' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, andere-werken en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften.

Op gronden met de bestemming '**Woonhuizen 2**' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

1. voor het bouwen van **hoofdgebouwen** de volgende bepalingen gelden:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd, tenzij anders op de kaart is aangegeven;
 - c. de goot- en nokhoogte van de woning mogen maximaal 6 m respectievelijk 10 m
 - d. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen;
2. voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen met dien verstande dat tenminste 50% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - b. ten aanzien van het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte geldt dat buiten beschouwing wordt gelaten (gedeelten van) bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak tussen de verlengden van de zijgevels van het woonhuis;
 - c. de nokhoogte mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - d. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - e. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet tenminste 1 m bedragen tenzij het bijgebouw in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - f. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan moet minimaal 4 m bedragen;
3. voor het bouwen van **andere-bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van andere-bouwwerken mag, indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, ten hoogste 1 m bedragen;
 - b. in de overige gevallen mag de hoogte ten hoogste 2 m bedragen.

C. Vrijstellingsmogelijkheden.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:
 - a. onder 2a voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte van bijgebouwen tot 75 m²;
 - b. onder 2f voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 2 m;

2. Vrijstelling, zoals bedoeld in sub 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 verkeersonveilige situaties ontstaan.

ARTIKEL 8 - TUIN (T).

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Tuin' zijn bestemd voor tuin met de daarbij behorende andere-bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van andere-bouwwerken, indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. In de overige gevallen de hoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.

ARTIKEL 9 - SPORTIEVE RECREATIE (SR).

A. Doeleindenomschrijving.

De gronden op de kaart aangewezen voor '**Sportieve recreatie**' zijn bestemd voor sport en spel - evenwel met uitzondering van schietwapen-, auto-, skelter- en motorsport - met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en werken, sport- en speelvelden en andere bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften.

Op gronden met de bestemming '**Sportieve recreatie**' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

1. ten aanzien van **gebouwen** ten dienste van het beheer, het toezicht, het onderhoud alsmede de verenigingsaccommodatie de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de op de kaart aangegeven maximale bouwhoogte moet in acht worden genomen;
 - b. het op de kaart aangegeven maximale bebouwingspercentage moet in acht worden genomen;
2. de hoogte van **andere-bouwwerken** ten hoogste bedraagt:
 - a. in geval het erfafscheidingen betreffen 2 m;
 - b. in overige gevallen 4 m.

C. Vrijstellingsmogelijkheden.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:
 - a. onder 1a voor de verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte tot 10 m;
 - b. onder 1b voor de verhoging van het bebouwingspercentage tot 10%;
 - c. onder 2b voor de verhoging van de maximumhoogte van andere-bouwwerken, niet zijnde lichtmasten, met maximaal 4 m;
 - d. onder 2b voor de plaatsing van lichtmasten met een hoogte van maximaal 16 m.
2.
 - a. Vrijstelling als bedoeld in sub 1a, b en c wordt slechts verleend, indien de bebouwings-karakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - b. Vrijstelling als bedoeld in sub 1d kan slechts worden verleend voor de plaatsing van lichtmasten in de op de kaart aangegeven 'zone lichtmasten';

D. 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 toegangs- en ontsluitingswegen indien dit noodzakelijk is:

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

ARTIKEL 10 - GROEN EN WATER. (GW).

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor '**Groen en Water**' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, de waterhuishouding en waterberging met de daarbij behorende andere-bouwwerken, groenvoorzieningen, waterpartijen, verhardingen, voet- en fietspaden en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften.

Op de tot '**Groen en Water**' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de maximale hoogte 3 m bedraagt.

ARTIKEL 11 - VERKEERSDOELEINDEN (V).

A. 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.

B. 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. |

ARTIKEL 12 - GROEN (G).

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor '**Groen**' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen met de daarbij behorende andere-bouwwerken, groen- en speelvoorzieningen, waterpartijen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot '**Groen**' bestemde gronden 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 geluidwerende voorzieningen betreffen 5 m;
- b. in overige gevallen 3 m.

PARAGRAAF IIA GLOBALE BESTEMMINGEN.

ARTIKEL 13 - WOONDOELEINDEN (Wo).

A. Doeleindenomschrijving.

De gronden op de kaart aangewezen voor 'woondoeleinden' zijn bestemd voor het wonen, verkeer en verblijf, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en waterpartijen en -watergangen met de daarbij behorende bouwwerken, andere-werken en overige voorzieningen.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

1. De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.
2. Deze beschrijving in hoofdlijnen heeft samen met de uitwerkingsregels een uitvoeringsfunctie, als uitdrukking van de inspanningsverplichting van de gemeente.
3. In kwalitatief opzicht geldende de volgende uitgangspunten:

Verkeer

- er zal sprake zijn van een tweetal centrale ontsluitingswegen, één op de Bornsestraat ter hoogte van de Sportlaan en één op de Van Rechteren Limpurgsingel ter hoogte van de kruising met de Berkelstraat;
- het tracé van het west-oost lopende deel van de Sportlaan zal een interne dwarsverbinding binnen het plan vormen;
- de Toekomstweg, Kollenveldsweg en Paradijsweg zullen worden gehandhaafd; voor deze wegen heeft de bestaande Hospitaalweg een verdeelfunctie; op deze wijze ontstaat, met eventueel nog te ontwerpen verfijningen, een matrixachtige ontsluitingsstructuur;
- de wegen binnen het woongebied zullen worden ingericht als woonstraten waarbij veel aandacht zal worden besteed de verkeersveiligheid;

Groenvoorziening.

- uitgegaan wordt van handhaving van zoveel mogelijk, in de inventarisatie als waardevol aangegeven, groene elementen;
- bij de verdere uitwerking zal terzake van nieuw openbaar groen rekening worden gehouden met de structurerende groene elementen in de directe omgeving van het plangebied;

Sociale veiligheid

Bij de uitwerking van de globale bestemming zal ruime aandacht worden besteed aan de sociale veiligheid;

Duurzaam bouwen.

in het kader van 'duurzaam bouwen' wordt gekozen voor een meer dan gemiddeld ambitieniveau; de lijst van maatregelen vermeld in het hoofdstuk 'gemeentelijke inspanningsverplichting bij nieuwbouwplannen' van het op 11 december 1997 ondertekende 'Convenant Duurzaam Bouwen en Verbouwen Almelo' geldt daarbij als uitgangspunt; deze lijst is als bijlage van deze voorschriften in het plan opgenomen en zal worden betrokken bij de uitgifte van bouwgrond, het sluiten van contracten en bij de beoordeling van verzoeken om bouwvergunning.

C. Uitwerkingsregels.

Burgemeester en wethouders werken de in lid A omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

1. **Woonhuizen**
 - a. het aantal woonhuizen bedraagt ten minste 325 en tot hoogste 450;
 - b. de goothoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 10 m;
 - c. de dakhelling bedraagt ten hoogste 60 graden

2. **Groenvoorzieningen**

van de oppervlakte van het plangebied wordt ten minste 10% bestemd voor groen- en/of speelvoorzieningen.

3. **Verkeersvoorzieningen**
 - a. voor de hoofdontsluiting van het woongebied dient de op de kaart aangegeven ontsluitingsstructuur in acht te worden genomen;
 - b. de wegen dienen het karakter van woonstraat te dragen en te worden ingericht als 30 km-wegen;
 - c. per woonhuis is tenminste 1.3 parkeerplaats aanwezig; parkeren op eigen erf hieronder begrepen.

4. **Bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder/wet milieubeheer.**

De woningen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat:

 - a. de geluidsbelasting tengevolge van het wegverkeer ter hoogte van de gevels niet meer bedraagt dan 50 dB(A);
 - b. de etmaalwaarde van de activiteiten op het binnen het plangebied gelegen sportcomplex ter hoogte van de gevels niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

D. Voorlopig bouwverbod.

Zolang en voorzover de in lid C bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
2. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen tenzij:
 - a. gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van de terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht danwel;
 - b. het betreft bouwwerken waarvoor ingevolge artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

PARAGRAAF III ALGEMENE BEPALINGEN.

ARTIKEL 14 - 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 m³;
 - 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 gegevens, 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 bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak worden overschreden door erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1.5 m wordt overschreden;
 - 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 30 m voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.
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 en g 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 15 - WIJZIGINGSBEVOEGDHEID.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming 'Groen en water' te wijzigen in de bestemming 'Tuin';
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'verkeersdoeleinden';
3. De onder 1 vermelde wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend mogelijk ten aanzien van de gronden met de bestemming 'Groen en water' binnen de op de kaart aangegeven 'zone wijzigingsbevoegdheid';
3. Alvorens toepassing te geven aan de onder 1 en 2 vermelde wijzigingsbevoegdheden worden belanghebbenden, overeenkomstig de procedurebepalingen als vermeld in artikel 17 van deze voorschriften, in de gelegenheid gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.

ARTIKEL 16 - 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 de leden 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 17 - OVERGANGSBEPALINGEN VOOR BOUWWERKEN.

Bouwwerken, ^{die} 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 18 - ANTI-DUBBELTELBEPALING.

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

ARTIKEL 19 - PROCEDURE UITWERKINGSPLICHT/WIJZIGINGSBEVOEGDHEID.

Procedure uitwerkingsplicht c.q. wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening

1. Het ontwerp-uitwerkings- c.q. wijzigingsplan ligt gedurende 14 dagen op het stadhuis voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders maken de tervisielegging te voren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het kenbaar maken van zienswijzen door belanghebbenden.
2. Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.
3. Belanghebbenden worden in staat gesteld hun schriftelijke zienswijze mondeling toe te lichten.
4. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
5. Burgemeester en wethouders delen aan hen die een zienswijze hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
6. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden indien:
 - a. Gedeputeerde Staten niet kenbaar hebben gemaakt dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft;
 - b. tegen het ontwerp-besluit één of meer zienswijzen zijn ingekomen.
7. ~~Burgemeester en wethouders doen van het besluit van Gedeputeerde Staten mededeling aan hen, die een zienswijze hebben ingediend.~~

**ARTIKEL 20 - VERSNELDE VERWERKELIJKING EX ARTIKEL 13, LID 1 VAN DE WET OP DE .
RUIMTELIJKE ORDENING.**

De verwerking van de bestemming van de gronden, die als zodanig op de artikel 13 lid 1 WRO-kaart (tek. no. 20470 S.U.O.) zijn aangeduid, is in de naaste toekomst noodzakelijk.

ARTIKEL 21 - STRAFBEPALING.

Overtreding van bepaalde in artikel 16 leden 1 en 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 22 - TITEL.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

'Voorschriften bestemmingsplan Oost, Kollenveld, gemeente Almelo'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 oktober 1999

De secretaris,

Bijlage:

Basiszoneringslijst

BIJLAGE I

Basiszoneringslijst
als bedoeld in
artikel 3 van de
voorschriften

VNG BESTAND CATEGORALE BEDRIJFSINDELING

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A.- CATEG- GELUID	<.....AFSTAND (in m) VOOR.....> GEUR STOF GELUID GEVAAR	<.....INDEX VOOR:.....> LUCHT WATER BODEM VER- VISU- STE KEER EEL AFSTAND	GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
----------	--------------	--------------	-------------------------	--	---	--------------------------	----------------	------------------

OPSLAGEN GEVAARLIJKE
STOFFEN

brandbare vloeistoffen:

-ondergronds, k1/k2-k1	-	-	30	-	-	10	1	-	3	-	-	30	2
-ondergronds, k3-k1	-	-	10	-	-	10	1	-	3	-	-	10	1

munitie:

- < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	-	-	-	-	-	10	-	-	1	-	-	10	1
--	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	----	---

INSTALLATIES

laboratoria:

-medisch en hoger onderwijs	-	-	10	0	30	30	1	1	1	1	1	30	2
-lager en middelbaar onderwijs	-	-	10	0	10	10	1	1	1	1	1	10	1
luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	C	-	10	0	10	0	1	1	1	-	1	10	/
keukeninrichtingen	C	-	30	0	10	10	1	1	1	-	1	30	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A.- CATEG- GELUID	<.....AFSTAND (in m) VOOR.....> GEUR STOF GELUID GEVAAR	<.....INDEX VOOR:.....> LUCHT WATER BODEM VER- VISU- STE KEER EEL AFSTAND	GROOT- AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEI
	stoomwerktuigen	-	-	0 0 50 30	1 1 1 1 1	50	3	
	luchtcompressoren	C	-	10 10 30 10	1 1 1 1 1	30	2	
	liftinstallaties	C	-	0 0 10 10	1 1 1 1 1	10	1	
01.3	Plantsoenendiensten hoveniersbedrijven	-	-	10 10 10 10	1 1 1 1 1	10	1	
20.83	Banketbakkerijen	-	-	10 0 10 0	1 1 1 1 1	10	1	
23	Kleding industrie							
23.1	Confectiekleding- industrie	-	-	10 10 30 30	1 1 1 1 2	30	2	
23.2	Loonconfectiefabrieken	-	-	10 10 30 30	1 1 1 1 2	30	2	
23.3	Maatkledingbedrijven	-	-	10 10 10 10	1 1 1 1 1	10	1	
25.63	Mandenmakerijen	-	-	10 0 10 30	1 1 1 1 1	30	2	
25.69	Vlechtwarenfabr.n.e.g.	-	-	10 0 10 30	1 1 1 1 1	30	2	
25.75	Woningstofferderijen	-	-	10 10 10 10	1 1 1 1 1	10	1	
26.2	Papierwarenindustrie	-	-	10 10 30 10	1 1 1 1 1	30	2	!
27.15	Chemigrafische bedrij- ven	-	-	30 10 10 30	1 2 1 1 1	30	2	
27.16	Loonzetterijen	-	-	0 0 10 0	1 1 1 1 1	10	1	
27.19	drukkerijen n.e.g.	-	-	30 10 30 30	1 1 1 1 1	30	2	!
27.2	Uitgeverijen(kantoren)	-	-	0 0 0 0	1 1 1 1 1	0	1	
32.82	Glas-in-loodzetterijen	-	-	10 0 30 10	1 1 1 1 1	30	2	
38	Instrumenten- en optische industrie							
38.	Instrumenten- en optische industrie	-	-	30 10 30 30	1 1 1 1 1	30	2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A.- CATEG- GELUID	<.....AFSTAND (in m) VOOR.....> GEUR STOF GELUID GEVAAR	<.....INDEX VOOR:.....> LUCHT WATER BODEM VER- VISU- STE KEER EEL AFSTAND	GROOT- AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
39	overige industrie							
39.	overige industrie voor zover n.e.g.	-	-	30 10 30 30	1 1 1 1 1	30	2	!
52	Bouwinstallatie bedrijven							
52	Bouwinstallatie- bedrijven	-	-	10 10 30 30	1 1 1 1 1	30	2	
61/62	Groothandel							
61.11	akkerbouwprodukten, algemeen assortiment	-	-	30 30 30 30	1 1 1 2 2	30	2	
61.14	Fijne zaden en peul- vruchten	-	-	10 10 30 30	1 1 1 2 1	30	2	
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	-	-	10 10 30 10	1 1 1 2 1	30	2	
61.18	Meststoffen:							
61.92	Scheepsbenodigdheden	-	-	10 10 30 30	1 1 1 2 2	30	2	!
61.99	Vakbenodigdheden e.d.	-	-	10 10 30 30	1 1 1 2 2	30	2	
62.1	Meubelen, antiques e.d.	-	-	10 10 30 50	1 1 1 2 2	50	3	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A.- CATEG- GELUID	<.....AFSTAND (in m) VOOR.....> GEUR STOP GELUID GEVAAR	<.....INDEX VOOR:.....> LUCHT WATER BODEM VER- VISU- STE KEER EEL AFSTAND	GROOT- GORIE	DIVER SITEI
62.2	Huishoudelijke artikelen ijzerwaren, auto- accessoires, hout- waren e.d.	-	-	10 10 30 30	1 1 1 2 2 30	2	
62.3	Textielwaren, schoei- sel e.d.	-	-	30 10 30 30	1 1 1 2 2 30	2	
62.8	Optische, fotografische sport- e.d. artikelen:						
62.93	-zonder vuurwerk Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot):	-	-	10 10 30 30	1 1 1 2 2 30	2	
	-oud papier, lompen en rubber	-	-	30 30 30 30	1 1 1 2 2 30	2	
63/64	Tussenpersonen in de groothandel						
63/64	Tussenpersonen in de groothandel (kantoren)	-	-	0 0 10 0	1 1 1 1 1 10	1	
65/66	Detailhandel						
65.92	Antiek, indien met werkplaats (logen)	-	-	10 10 10 10	1 1 1 1 1 10	1	
56.15	Bouwmaterialen:						
	-verf(waren)	-	-	10 0 10 10	1 1 1 1 1 10	1	
	-"doe het zelf"	-	-	10 10 30 30	1 1 1 1 1 10	1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A.- CATEG- GELUID	<.....AFSTAND (in m) VOOR.....> GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	<.....INDEX VOOR:.....> LUCHT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
66.2	Personenauto's, fietsen, motor- fietsen e.d.	-	-	10	0	10	10	1	1	1	1	1	10	1	1
68	Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen														
68.1	Schoen- e.a. leder- warenreparatiebedrij- ven	-	-	10	0	10	10	1	1	1	1	1	10	1	
68.21	Autoreparatiebedrijven (excl.plaatwerken, spuiten en tectyleren)	-	-	10	10	30	30	1	1	2	2	1	30	2	
68.24	Autobekleiderijen	-	-	10	10	10	10	1	1	1	1	1	10	1	
68.3	Fietsen, brom- en motorfietsenrepa- tiebedr.	-	-	10	0	30	10	1	1	1	1	1	30	2	
68.4	Uurwerkreparatie- bedr.	-	-	0	0	0	10	1	1	1	1	1	10	1	
68.5	Goud- en zilversme- derijen (reparatie- bedr.)	-	-	0	0	10	10	1	1	1	1	1	10	1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A.- CATEG- GELUID	<.....AFSTAND (in m) VOOR.....> GEUR STOF GELUID GEVAAR	<.....INDEX VOOR:.....> LUCHT WATER BODEM VER- VISU- STE KEER EEL AFSTAND	GROOT- GORIE	DIVER- SITEIT
	-groepspraktijken, Klinieken	C	-	10 0 30 10	1 1 1 2 1 30	2	
	-individuele prak- tijkten	-	-	0 0 0 0	1 1 1 1 1 0	1	
	-medische laboratoria	C	-	10 0 10 10	1 1 1 1 1 10	1	!
	-ateliers voor kunst	-	-	0 0 10 0	1 1 1 1 1 10	1	
98.21	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	C	-	0 0 30 0	1 1 1 1 1 30	2	
98.22	Schoorsteenveegbedrij- ven	-	-	0 0 10 0	1 1 1 1 1 10	1	
98.24	Glazenwasserijen	-	-	0 0 10 0	1 1 1 1 1 10	1	
98.29	Schoonmaakbedr.n.e.g.	-	-	0 0 10 0	1 1 1 1 1 10	1	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A.- CATEG- GELUID	<.....AFSTAND (in m) VOOR.....> GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	<.....INDEX VOOR:.....> LUCHT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
98.33	Wasverzendinrichtingen	-	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	2	
98.34	Stoppage- en oppers. inr.	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	1	
98.35	Wasserettes, wassalons	-	-	10	0	10	0	1	2	1	1	1	10	1	
98.5	Foto-ateliers (incl. ontwikkelen)	-	-	0	0	0	10	1	1	1	1	1	10	1	
98.91	Begrafenisondernemingen														
	-uitvaartcentra	-	-	0	0	10	0	1	1	1	2	1	10	1	
98.99	Persoonlijke dienst- verlening n.e.g.	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	2	!

pcn. 97C02030.ST8

B I J L A G E II

Lijst van maatregelen
in het kader van
Duurzaam Bouwen
als bedoeld in
artikel 13 van de
voorschriften

4. GEMEENTELIJKE INSPANNINGSVERPLICHTING BIJ UITBREIDINGSPLANNEN

Aangezien de gemeente geen woningbedrijf meer bezit zijn de maatregelen uit dit convenant ten aanzien van de te gebruiken materialen voor haar niet bijzonder relevant.

In voorkomende gevallen zoals het bouwen van dienstwoningen c.q. het renoveren van verspreid gelegen bezit zal ook zij zich dienen te houden aan de betreffende maatregelen.

Ook in het kader van de particuliere woningverbetering moeten uiteraard de gestelde maatregelen worden gehanteerd.

Echter zoals reeds in de toelichting vermeld ligt de basis van duurzaam bouwen in de stedenbouwkundige ontwikkelingsfase. Van hieruit moeten de voorwaarden worden verankerd van waaruit op verschillende onderdelen in het uitvoeringsproces een keuze vanuit duurzaam bouwen moet kunnen worden gemaakt.

Er zal dus vanuit het stedenbouwkundig ontwerp een klimaat geschapen moeten worden om bepaalde milieu-maatregelen in de uitvoeringsfase te kunnen effectueren.

Ook in het vervolgtraject van het bouwrijp maken zal een inspanning noodzakelijk zijn.

Teneinde een en ander controleerbaar te maken zijn de volgende toetsingscriteria geformuleerd:

4.1. Algemeen

- Betrek duurzaamheidsaspecten bij acquisitie van bedrijven.
- Behoud de groene longen.

4.2. Bestaande flora en fauna

- Inventariseer aanwezige flora en fauna.
- Bepaal wat waardevol is, rekening houdend met zeldzaamheid, ecologische infrastructuur.
- Bepaal onder welke (groei)omstandigheden en beheer deze flora en fauna in stand blijven.
- Handhaaf waardevolle flora en fauna met hun groeiomstandigheden en hun beheer en pas ze zodanig in dat overlast wordt voorkomen en geef ze een duidelijke functie in de nieuwe situatie.
- Breid te handhaven flora en fauna zonodig uit met te ontwikkelen groen.

4.3. Te ontwikkelen flora en fauna

- Stem toe te passen flora en fauna af op de groeiomstandigheden.
- Optimaliseer groeiomstandigheden (ruimte, bodem, water) en houd deze op lange termijn optimaal.
- Optimaliseer latere beheermogelijkheden en houd deze optimaal.
- Voorkom dat flora en fauna later overlast gaan geven.
- Geef flora en fauna een duidelijke functie.
- Pas inheemse vegetatie toe.
- Breng variatie aan in groen en groeiomstandigheden.

- Voorkom versnippering en te smalle groenstroken.
- Zoneer zodanig dat het meest kwetsbare groen het slechtst bereikbaar is.

4.4. Landschap en bodem

- Onderzoek tijdig de bodemkwaliteit (geo-hydrologisch onderzoek).
- Behoud structuren en patronen in het landschap.
- Handhaaf het grondwaterpeil.
- Benut de bodempotentie.
- Vermijd kruipruimten.
- Hoog selectief op.
- Zorg voor een gesloten grondbalans.
- Voorkom grondverdichting.
- Gebruik geschikt ophoogmateriaal (bijv. gebiedseigen grondsoorten).
- Verschraal daar waar een natuurlijke ontwikkeling gewenst is.
- Geen ophoging of afgraving onder boomkruinen.

4.5. Watersysteem / waterbouwkundige werken

- Ga uit van een gesloten watersysteem.
- Vermijd het snel afvoeren van regenwater (bijv. door infiltratie).
- Beperk afvoer schoon regenwater naar de RWZI en stimuleer gebruik.
- Ontwerp waar mogelijk opvangbekkens in de wijk.
- Ontwerp een deels gescheiden, c.q. afgekoppeld, deels verbeterd gescheiden rioolsysteem.
- Gebruik voor rioolwerken PE(poly-etheen), PPC(poly-propyleen) en beton. Indien PVC, dan gerecycled of met hergebruikgarantie.
- Ontwerp bij voorkeur natuurvriendelijke oevers.
- Pas bij voorkeur geen beschoeiing toe. Indien dit toch noodzakelijk is gebruik dan zo mogelijk alternatieven voor tropisch hardhout en geïmpregneerd hout (conform S063/S064).

4.6. Verkeerssysteem / verkeersvoorzieningen

- Minimaliseer afstanden (bijv. tussen wonen en winkels, openbaar vervoer etc.).
- Meng zo mogelijk functies.
- Stimuleer fietsverkeer.
- Ontwerp goede fietsroutes.
- Realiseer / stimuleer goede fietsenstallingen.
- Stimuleer het openbaar vervoer.
- Stimuleer goed vormgegeven bushaltevoorzieningen.
- Zorg voor goede voetpaden en oversteekvoorzieningen voor voetgangers.
- Zorg voor goede verbindingen voor voetgangers en fietsers naar groene longen buitengebied.
- Bevorder selectief gebruik auto.
- Maak een wijk auto-luw bijv. d.m.v. 30km.-zones.
- Beperk geluidhinder door verkeer.
- Bevorder verkeersveiligheid / duurzaam veilige inrichting woonomgeving en hoofdwegennet.
- Bekijk de parkeernorm kritisch en verlaag deze zo mogelijk.

4.7. Openbare verlichting

- Zorg ervoor dat de energieefficiency voor de aan te leggen openbare verlichting met minimaal 10% verbeterd ten opzichte van de efficiency in 1989.

4.8. Energiesysteem

- Zorg ervoor dat het proces uitmondt in plannen en afspraken waarin: de energieefficiency van nieuwbouwwoningen gemiddeld minimaal 10% onder de EPN ligt.
- Bepaal de optimale energieinfrastructuur door toepassing van bijgevoegde methode (zie bijlage I).
- Overweeg het gebruik van collectieve warmte- en/of electriciteitslevering (bijv. in combinatie met zonnedaken op relatief kleine schaal, ± 100 woningen).
- Zorg voor een optimale toepassing van het concept van passieve zonnenergie, waarbij minimaal 75% van de kavels zongericht is.
- Ontwerp en detailleer gericht op het gebruik van actieve zonnenergie.
- Beperk de warmtevraag door "compact bouwen".

4.9. Huishoudelijk afval

- Reserveer ruimte voor de gescheiden inzameling van afval langs een logische route, op uitnodigende plaatsen en combineer deze met andere functies.

4.10. Woonmilieu en woonomgeving

- Breng flexibiliteit aan (aanpasbaar aan nieuwe ontwikkelingen/aanpasbaar bouwen).
- Bouw zo mogelijk compact (hoge dichtheid). Uiteraard afhankelijk van de doelstelling en de planopzet.
- Zorg voor een positieve identiteit.
- Zorg voor goede wijk/buurtvoorzieningen op loop/fietsafstand. (bijv. winkels, scholen, buurthuis, brievenbussen, telefooncellen, glasbakken, speelvoorzieningen etc.).
- Beperk verharding:(minder straten, smallere straten, minder verharde parkeerplaatsen).
- Beperk verhard oppervlak:(open of halfopen verharding).
- Beperk milieubelastende verharding:(betonklinkers en tegels met beton- en baksteengranulaat, puingranulaat als fundering voor straten/wegen).
- Pas verharding toe met zo min mogelijk voeglengthe en bij voorkeur anti-onkruid voegen om onkruidgroei in verharding te voorkomen.
- Plaats zo min mogelijk obstakels in groen en verharding om onkruidgroei te voorkomen. Dicht grotere voegen af.
- Pas plant- en diervriendelijke (erf)afscheidings toe.
- Bevorder gelegenheid voor broeden en verblijven van vogels en andere dieren.
- Let op zon- en windwerende functie groen. Geen belemmering passieve zonne-energie.
- Overweeg gevelbegroeiing of groenstrook als graffiti-bestrijding.
- Bevorder de sociale veiligheid, o.a. door open groenvoorziening.
- Zorg voor voldoende hondenuitlaatgebieden.
- Voorkom uitspoeling van zink.
- Voorkom gebruik van verduurzamingsmiddelen en van hout uit "primaire bossen".
- Zorg (waar nodig) voor voldoende afvalbakken i.v.m. zwerfvuil.
- Vermijd chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.
- Pas speeltoestellen toe die voldoen aan de veiligheidsnormen.