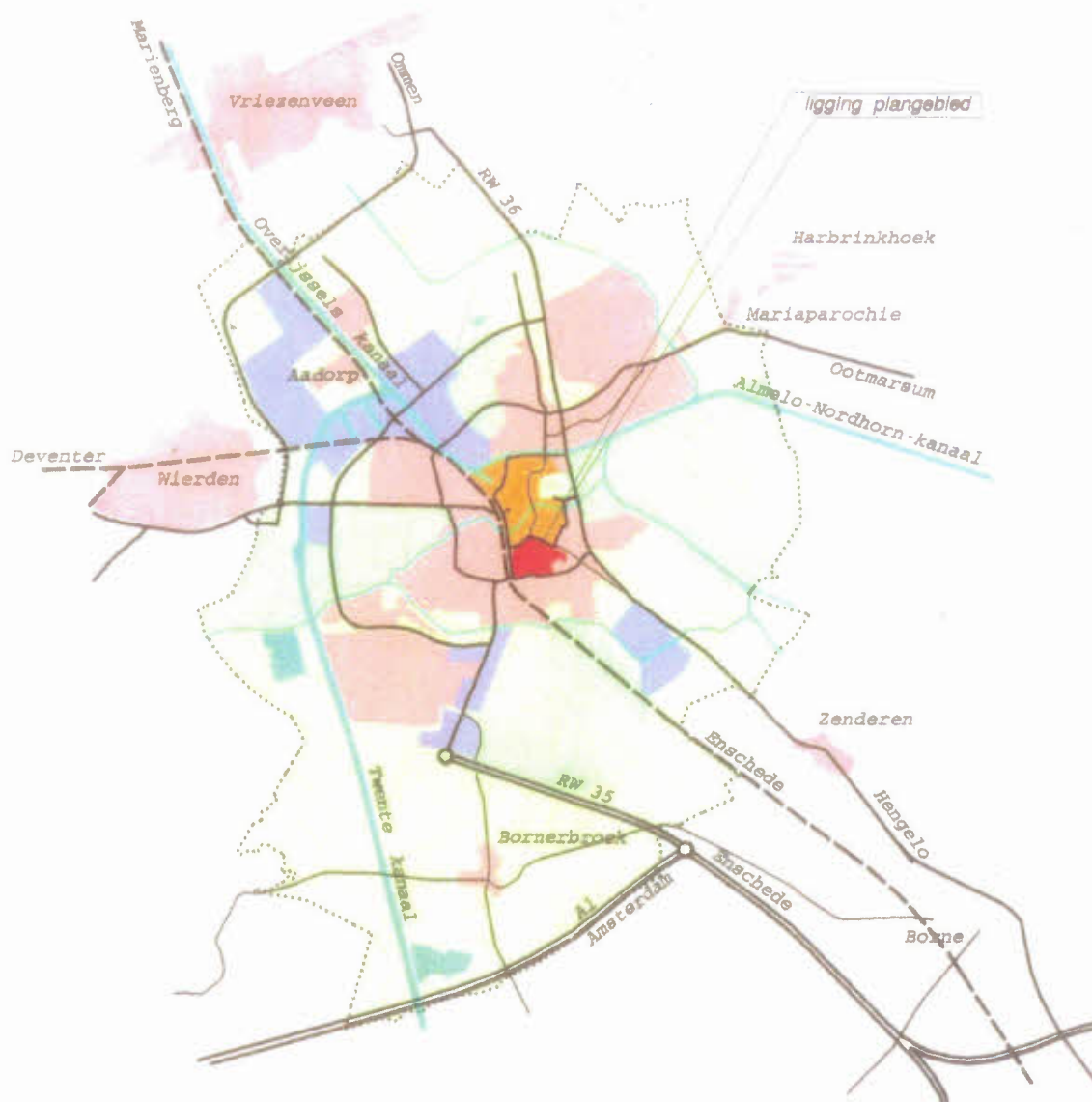


vigerend. BP.



Behoort bij raadsbesluitnr. 05 12 15  
d.d. 6 december 2005

de griffier, *JH*



Afdeling ROM  
Team Ruimtelijke Ordening en Verkeer

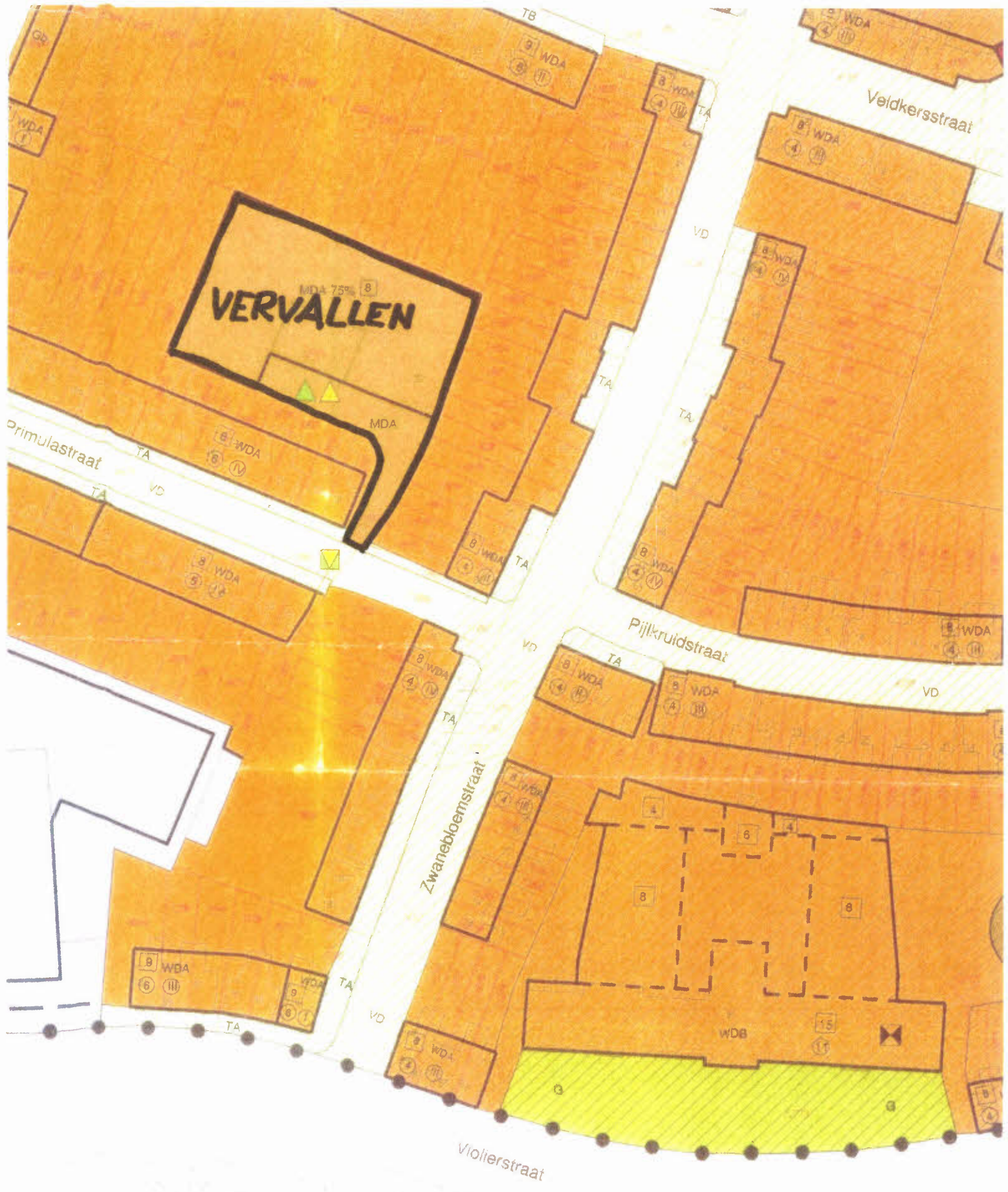
**STEDENBOUW**

## BESTEMMINGSPLAN WEST DE RIET NOORD

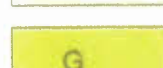
Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.:

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.:

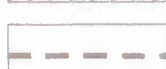
|          |  |               |                |              |
|----------|--|---------------|----------------|--------------|
| Getekend |  | B.A. / G.S.   | Projectnummer  |              |
| Datum    |  | november 2005 | Status         | FASTSTELLING |
| Schaal   |  | 1 : 1000      | Compl. Wijknr. | Tekeningnr.  |
| Formaat  |  | A0            | 21546          |              |



## BESTEMMINGEN

|          |                                                                                     |                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| → Art. 3 |    | WOONDOELEINDEN A (WDA)              |
| Art. 4   |    | WOONDOELEINDEN B (WDB)              |
| Art. 5   |    | GARAGEBOXEN (Gb)                    |
| Art. 6   |    | BEDRIJFSDOELEINDEN A (BDA)          |
| Art. 7   |    | WINKELS (Wi)                        |
| Art. 8   |    | GEMENGDE DOELEINDEN A (GDA)         |
| Art. 9   |    | MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN A (MDA) |
| Art. 10  |    | MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN B (MDB) |
| Art. 11  |   | MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN x (MDx) |
| Art. 12  |  | VERKEERSDOELEINDEN (VD)             |
| Art. 13  |  | TUIN A (TA)                         |
| Art. 14  |  | TUIN B (TB)                         |
| Art. 15  |  | GROEN (G)                           |

## AANDUIDINGEN

|                                                                                       |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|    | BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS                                    |
|    | BESTEMMINGSGRENS                                                              |
|    | BEBOUWINGSGRENS                                                               |
|    | TOEKOMSTIGE BEBOUWINGSGRENS ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 9, ONDER E, LID 1, SUB b |
|    | GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN                                                 |
| →  | BESCHERMD STADSGEZICHT                                                        |
|    | HOOGTESCHEIDINGSLIJN                                                          |
|    |                                                                               |



WAARDEVOLLE BOMEN



WIJZIGINGSBEVOEGDHEID NAAR PARKEREN  
VAN TOEPASSING



WIJZIGINGSBEVOEGDHEID NAAR  
GARAGEBOXEN VAN TOEPASSING



WIJZIGINGSBEVOEGDHEID NAAR WOONDOELEINDEN  
VAN TOEPASSING



CAFETARIA TOEGESTAAN



CAFE TOEGESTAAN



COFFEESHOP TOEGESTAAN



SUPERMARKT TOEGESTAAN



KANTOOR TOEGESTAAN



TANDARTSENPRAKTIJK TOEGESTAAN



PRAKTIJK VOOR FYSIOTHERAPIE TOEGESTAAN



1 PROSTITUTIE-INRICHTING TOEGESTAAN



DETAILHANDEL IN PERSONENAUTOS TOEGESTAAN



GROOTHANDEL IN VERF EN VERFARTIKELEN TOEGESTAAN



AUTOREPARATIEBEDRIJF TOEGESTAAN



GEMEENTELIJK MONUMENT



UITSLUITEND VRIJSTAANDE WONINGEN



MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 2



MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 2 t/m 4



MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 4 t/m 6



MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN MEER DAN 6



MAXIMALE GOOTHOOGTE IN METERS



MAXIMALE BOUWHOOOGTE IN METERS

50%

MAXIMAAL BEBOUWINGSPERCENTAGE

## 2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN

### ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN A (WDA)

#### A. Doeleindenomschrijving

Op de plankaart voor “**Woondoeleinden A (WDA)**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoor, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “kantoor toegestaan”;
- c. schoenmakerij, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “schoenmakerij toegestaan”;
- d. praktijk voor tandartsen, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “praktijk voor tandartsen toegestaan”;
- e. cafetaria, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “cafetaria toegestaan”;
- f. praktijk voor fysiotherapie, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “praktijk voor fysiotherapie toegestaan”;
- met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en andere bijbehorende voorzieningen;
- met dien verstande dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden.

#### B. Bebouwingsbepalingen

1. Op gronden met de bestemming “**Woondoeleinden A (WDA)**” mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de **hoofdgebouwen, uitsluitend grondgebonden woningen**, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. het ten minste en ten hoogste aantal aaneen te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet minder respectievelijk meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
  - c. de afstand aan weerszijden van niet aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m., tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
  - d. de afstand van twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m., tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
  - e. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
  - f. de dakhelling van het hoofdgebouw tenminste 30° en ten hoogste 45° bedraagt.
2. Voor het bouwen van **aan- /uitbouwen en bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
  - a. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3.30 m;
  - b. Voor aan-/uitbouwen bij niet aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1.00 m. bedraagt; met dien verstande dat aan één zijde een onbebouwde strook van 3.00 m aanwezig blijft.
  - c. De gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste:
    - 50 m<sup>2</sup>;
    - 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500m<sup>2</sup>;
    - 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.
 Met dien verstande dat:
    - tenminste 50 % van het 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 3B, lid 1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.
  - d. De afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m.
3. Voor het bouwen van **andere bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m;

- b. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

## **C. Vrijstellingsmogelijkheden**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19, vrijstelling te verlenen:

### van het bepaalde in lid A:

voor een wijziging in het gebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep (met uitzondering van een kindercentrum), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie behouden blijft;
- b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25 % van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende – al dan niet aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie;
- d. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
- f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat. Onder onevenredig wordt in elk geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis, met méér dan 1 auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gedaan op de openbare parkeerruimte in de omgeving.

### van het bepaalde in lid B:

- a. onder 1.b. en toestaan dat het aantal aaneen te bouwen woningen minder respectievelijk meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart is aangegeven;
- b. onder 1.f. en toestaan dat de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt;
- c. onder 2.a. 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.
- d. onder 2.c. en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met ten hoogste 25 m<sup>2</sup> wordt vergroot, met dien verstande dat tenminste 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- e. onder 2.d. voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m.
- f. onder 3.a. tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m.

2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:

- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
- c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### **D. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten indien dit noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis met méér dan één auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gemaakt op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m<sup>2</sup>.

#### **E. Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 te wijzigen in die zin dat:
  - a. de aanduiding "kantoor toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  - b. de aanduiding "schoenmakerij toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  - c. de aanduiding "tandartsenpraktijk toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  - d. de aanduiding "cafetaria toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  - e. de aanduiding "praktijk voor fysiotherapie toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd.
2. Burgemeester en Wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder E, lid 1, slechts indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel, geen gebruik meer wordt gemaakt.

## **Groen**

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen G toegekend. Speelvoorzieningen, waterpartijen, waterbergingen, kunstwerken ten behoeve van de waterbeheersing, voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden aangelegd.

## **Parkeren**

Ten aanzien van de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden A (artikel 6), Winkels (artikel 7), Maatschappelijke Doeleinden A (artikel 9) en Maatschappelijke Doeleinden x (artikel 11) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Parkeren binnen het gebied dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid naar Parkeren van toepassing". De bepalingen ten aanzien van deze bestemming zijn opgenomen in Bijlage III behorend bij het bestemmingsplan.

### **4.4 Monumenten en beschermde stadsgezichten**

Binnen het plangebied bevinden zich drie gemeentelijke monumenten, te weten het pand Veldkersstraat 2, Violierstraat 81 en Bornerbroeksestraat 160. Het pand Veldkersstraat 2 is de voormalige Technische School, dat niet zozeer vanwege de architectonische vormgeving maar wel door de stedenbouwkundige situering van belang is. De technische school is inmiddels verbouwd tot een appartementencomplex met behoud van de monumentale uitstraling en status.

Het pand Violierstraat 81 is de voormalige Gemeentelijke MAVO (Rietmavo). Dit schoolgebouw is van belang zowel vanwege de architectonische vormgeving als vanwege de stedenbouwkundige situering. Naar verwachting zal ook dit pand worden verbouwd tot appartementencomplex met behoud van de monumentale uitstraling en status.

Bornerbroeksestraat 160 is de R.K. kerk "St. Egbertus" met de daarbij behorende pastorie, vlak bij het spoor ten zuiden van het centrum van Almelo. De St. Egbertus is van algemeen belang vanwege zowel architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Deze gemeentelijke monumenten zijn met een aanduiding zichtbaar gemaakt op de plankaart.

Binnen het plangebied is het gebied, dat deel uitmaakt van het tuindorp De Riet, aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit gebied is met een arcering zichtbaar gemaakt op de plankaart. De grens van het te beschermen gebied loopt door de panden heen om aan te geven dat de bepalende kwaliteiten en kenmerken vooral aan de straatzijde en in het stedenbouwkundig patroon van het gebied liggen en minder aan de achterzijde van de panden.

### **4.5 Prostitutiebeleid**

Op 1 oktober 2000 is het prostitutieverbod uit het Wetboek van Strafrecht verdwenen. Dit betekent dat prostitutie nu een legale vorm van arbeid is.

Het beleid van de gemeente Almelo ten aanzien van prostitutie richt zich op beheersen, sturen en saneren van de prostitutiebranche en het verbeteren van daarin bestaande (arbeids)omstandigheden.

Ten aanzien van de vestigingscriteria is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande situaties, die de meest reële weerslag vormt voor de plaatselijke situatie en behoefte.

Op grond van het gemeentelijk bordeelbeleid zijn in de gemeente Almelo maximaal vier bordelen toegestaan. Binnen het voorliggende plan De Riet Noord is één prostitutie-inrichting toegestaan aan de Bornerbroeksesraat. Hiervoor is een gebied aangewezen met de bestemming Gemengde Doeleinden A, met de aanduiding "één prostitutie-inrichting toegestaan".