

VOORSCHRIFTEN

status: vastgesteld
datum: 11 juli 2006
plannr: 2170-2100

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten
- Artikel 3 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsomschrijvingen

- Artikel 4 Cultuurhistorische elementen (uit te werken ex artikel 11 WRO)
- Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex artikel 11 WRO)
- Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden II (uit te werken ex artikel 11 WRO)
- Artikel 7 Verkeersdoeleinden I
- Artikel 8 Verkeersdoeleinden II
- Artikel 9 Verkeersdoeleinden III
- Artikel 10 Groenvoorzieningen I
- Artikel 11 Groenvoorzieningen II
- Artikel 12 Water
- Artikel 13 Leidingen

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

- Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 15 Algemene wijzigingsbepalingen
- Artikel 16 Algemene vrijstellingsbepalingen
- Artikel 17 Procedure wijzigingsbevoegdheden
- Artikel 18 Procedure ten aanzien van vrijstellingen
- Artikel 19 Algemene gebruiksbeepaling
- Artikel 20 Algemene bouw- en gebruiksverboden
- Artikel 21 Aanlegvergunning
- Artikel 22 Overgangsbepalingen
- Artikel 23 Strafrechtelijke bepaling
- Artikel 24 Slotbepaling

Bijlagen

- Bijlage I Algemene toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage II Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage III Staat van horeca-activiteiten

bestemmingplan RBT

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Het plan:
Het Bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein (RBT) van de gemeente Almelo.
2. De plankaarten A t/m D:
De kaarten A, B, C en D van het Bestemmingsplan RBT.
3. Ander bouwwerk:
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
4. Ander werk:
Een werk, geen bouwwerk zijnde.
5. Bebouwing:
Eén of meerdere gebouwen en/of andere bouwwerken.
6. Bebouwingspercentage:
Een op plankaart A of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
7. Bedrijf:
Onderneming.
8. Bedrijfsgebouw:
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
9. Bestaand:
 - Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
10. Besluit externe veiligheid inrichtingen:
Het Besluit houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) zoals deze gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.
11. Besluit luchtkwaliteit:
Het Besluit van 20 juni 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en tot uitvoering van richtlijn nr. 2000/69/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht (PbEG L 313), (Besluit luchtkwaliteit 2005) zoals deze gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

12. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
13. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
14. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel.
15. **Bouwwlak:**
Een door bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen op plankaart A omgeven vlak, waarbinnen volgens deze voorschriften gebouwen mogen worden gebouwd, rekening houdende met de beperkingen als aangegeven in de voorschriften.
16. **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.
17. **Cultuurhistorische waarde:**
De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
18. **Detailhandel:**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
19. **Doorbraakzone:**
Het gebied dat grenst aan het bestemmingsplan De Doorbraak, waarin een verbindenden waterloop ("de doorbraak") in het stroomgebied van de Regge wordt gerealiseerd.
20. **Gebied met hoge archeologische verwachting:**
Een gebied waar belangrijke (hetzij van lokaal, hetzij van nationaal niveau) archeologische vindplaatsen worden verwacht.
21. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
22. **Horecabedrijf:**
Onder horecabedrijf wordt verstaan: een restaurant, café, cafetaria, snackbar, of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

23. Invloedsgebied:
Een gebied als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
24. Kwetsbaar object:
- a. Woningen (meer dan 2 per hectare);
 - b. Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 - c. Gebouwen waarin grote aantallen van personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
 2. complexen, waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 - d. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.
25. Landmark:
Typerend bouwwerk, dat qua schaal en verschijningsvorm afwijkt van de omliggende bebouwing.
26. Maaiveld:
De hoogte van het terrein, grenzende aan de naar de weg gerichte gevel, op het tijdstip het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan.
27. Milieuzonering:
Een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden als woongebieden.
28. Nutsvoorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.
29. Onderkomen:
Een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.
30. Peil:

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - De hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. In andere gevallen:
 - De gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
 - c. Indien in of op het water wordt gebouwd:
 - Het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).
31. Risicovolle inrichting:
Inrichting als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel een inrichting waarvan de 10⁻⁶-contour de perceelsgrens overschrijdt.
32. Servicestation:
Centrum van voorzieningen van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven (o.a. gedeelde kantoorruimte, benzinstation, wasserij, copycenter).
33. Vrijwaringszone:
Een zone waarin in principe geen bebouwing is toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

- A. Bij toepassing van de 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 bouwonderdelen 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 perceelgrens:**
Vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.
 7. **De lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:**
Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren).
 8. **De bruto-vloeroppervlakte:**
Gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- B. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Artikel 3. Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan gronden binnen het plan.

A. Algemeen

1. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan gronden binnen het plan.
2. De in dit artikel opgenomen beschrijving in hoofdlijnen heeft samen met afzonderlijke bestemmingsvoorschriften een toetsingsfunctie voor wat betreft:
 - de uitwerking van artikel 4 (cultuurhistorische elementen, uit te werken ex artikel 11 WRO), artikel 5 (bedrijfsdoeleinden I, uit te werken ex artikel 11 WRO), artikel 6 (bedrijfsdoeleinden II, uit te werken ex artikel 11 WRO);
 - het toepassen van wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO;
 - het verlenen van vrijstellingen ex artikel 15 WRO;
 - het verlenen van aanlegvergunningen;
 - de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

1. Groenstructuur

Het is wenselijk de groenstructuur en de daarmee samenhangende driedeling van het RBT binnen het plangebied te ontwikkelen overeenkomstig de op het kaartbeeld aangegeven structuur.

2. Ontsluiting

De beoogde bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijventerrein worden verwezenlijkt door:

- de aanleg van een hoofdentree aan de noordzijde van het bedrijventerrein in het verlengde van de centrale as van Almelo: de Henriëtte Roland Holstlaan en aansluitend op de A35;
- de aanleg van een centrale gebiedsontsluitingsweg over het bedrijventerrein met een groen laanprofiel en een vrijliggend fietspad;
- het realiseren van erftoegangswegen over het bedrijventerrein, aansluitend op de centrale gebiedsontsluitingsweg, gebaseerd op de richting van het onderliggende landschappelijke verkavelingspatroon;
- het realiseren van minimaal 2 calamiteitenroutes;
- een fiets- en bromfietsverbinding evenwijdig aan de centrale hoofdontsluitingsroute, deels over de Wolbeslanden, een route van cultuurhistorische betekenis.

3. Parkeren

Binnen het plangebied worden geen openbare parkeerplaatsen aangelegd en wordt het parkeren op de openbare weg verboden. Parkeren dient dus in zijn geheel op eigen erf te worden gerealiseerd.

4. Milieuzonering

Vestiging van milieucategorie 6-bedrijven, niet bedrijfsgebonden kantoren en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Detailhandelsbedrijven worden niet

toegelaten op het RBT.

5. Ruimtelijke zonering

Het beoogde representatieve en hoogwaardige vestigingsklimaat voor bedrijven dient te worden verwezenlijkt door het aanbrengen van een ruimtelijke zonering van het bedrijventerrein waarbij onderscheid wordt gemaakt in de bestemmingen:

Bedrijfsdoeleinden I:

- *Zichtzone langs A35*
- *Doorbraakzone*
- *Intensiveringszone Henriëtte Roland Holstlaan*

en Bedrijfsdoeleinden II.

B. Bestemmingen

1. Cultuurhistorische elementen

Door middel van deze bestemming worden de bestaande cultuurhistorische elementen die langs de Wolbeslanden zijn gesitueerd beschermd. De bestaande woonfunctie wordt beëindigd daar dit niet samengaat met de functies van het toekomstige RBT. De bebouwing en de erfbeplanting heeft echter een zodanige cultuurhistorische waarde dat deze behouden dient te blijven. Binnen bestaande bebouwing zijn nieuwe aan het bedrijventerrein gelieerde functies mogelijk als horeca, servicestation (gedeelde kantoorruimte, benzinstation, wasserij, copycenter, receptie, parkmanagementfuncties etc.).

Essentieel voor het behoud van de cultuurhistorische waarde is:

- het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de gronden, welke de bestaande cultuurhistorische waarden behoudt dan wel versterkt;
- het handhaven van bestaande erfbeplanting zoals op plankaart D aangegeven;
- het behoud van het (groene) karakter van de gronden met cultuurhistorische waarden.

2. Bedrijfsdoeleinden I

A. Algemeen

Deze bestemming beoogt de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein met representatieve zichtlocaties mogelijk te maken ten behoeve van de vestiging van regionale transport en distributiebedrijven en grootschalige productiebedrijven. Door middel van een milieuzonering dient de vestiging van bedrijfsactiviteiten afgestemd te worden op de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio en de directe omgeving, waardoor de veiligheid en de milieukwaliteit voor de omgeving gewaarborgd zijn.

De bestemming bedrijfsdoeleinden I is een globale bestemming met uitwerkingsverplichting.

Essentieel voor de ontwikkeling van het hoogwaardige bedrijventerrein is:

- het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van het terrein, welke de basis moet vormen voor een hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven;

- het realiseren van een goede bereikbaarheid van de locatie voor goederenvervoer welke op een gefaseerde wijze kan worden aangelegd;
- het realiseren van een optimale bereikbaarheid van de locatie, zowel voor bedrijfsvervoer als (brom)fietsers;
- het realiseren van het bedrijventerrein bestaande uit drie deelgebieden' (west: van kanaal tot groene wig ter plaatse van Erve Wolbert en de fietsverbinding naar Almelo Windmolenbroek, midden: van groen wig tot aan de Pastoor Ossestraat en oost: van Pastoor Ossestraat tot aan de Maatkampsweg) die afzonderlijk herkenbaar zijn maar tevens samen één RBT vormen;
- het realiseren van een zonering van activiteiten waarbij, uit oogpunt van verantwoord niveau van milieuhinder (geluid, gevaar, luchtverontreiniging en grondwater) slechts bedrijfsactiviteiten worden toegestaan welke gelet op de afstand tot de meest nabijgelegen woonbebouwing en andere milieugevoelige bestemmingen alsmede gelet op de gevoeligheid van de kwaliteit en het peil van het grondwater voor de infiltratie van hemelwater aanvaardbaar zijn;
- het categoriseren van bedrijfsactiviteiten met het oog op het bevorderen van een milieupreventieve aanpak van de milieugevolgen van een bedrijfsactiviteit;
- het realiseren van een duurzame ontwikkeling van zowel het bedrijventerrein zelf als van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfsvoering;
- het creëren van de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan het landelijke klimaatbeleid op het gebied van duurzaam energiebeleid;
- het voldoen van het bedrijventerrein aan het Besluit luchtkwaliteit.

B. De ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein dient te worden verwezenlijkt door de volgende elementen:

- streven naar behoud van de binnen het programma van eisen passende cultuurhistorische waarden;
- een verkavelingspatroon van de bedrijfstercelen waarbij de richting van de perceelsgrenzen mede is gebaseerd op het oorspronkelijke agrarische verkavelingspatroon;
- een samenhangend bebouwingspatroon waarbij de oriëntatie van de hoofdentrete van de (hoofd)bouwmassa's is gericht op de openbare ruimte;
- realisering van voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens op eigen erf zodanig dat ten behoeve van het laden en lossen geen verkeersbewegingen op het openbaar gebied noodzakelijk zijn;
- het behoud van het karakter van de groene bermen langs de hoofdontsluitingswegen door het verbieden van rechtstreekse inritten van de hoofdontsluiting naar het bedrijfsterceel;
- het reserveren van voldoende ruimte ten behoeve van retentie, (minimaal 6 ha).

C. Duurzame ontwikkeling

De beoogde duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt verwezenlijkt door:

- het realiseren van goede en directe (brom)fietsverbindingen naar de omliggende woongebieden om het (brom)fietsgebruik van werknemers naar het bedrijventerrein te stimuleren;
- het stimuleren van vervoerplannen teneinde alternatieven voor het autogebruik

te genereren;

- het realiseren van een duurzame inrichting van de openbare ruimte onder meer door de keuze van toe te passen materialen (herkomst, productieproces, milieugedrag, mogelijkheden voor hergebruik en recycling);
- het realiseren van een groene buitenruimte in het openbaar gebied en op de privé terreinen volgens milieubewuste en duurzame inrichtingsprincipes;
- het realiseren van een gebouwde omgeving waarbij in hoge mate gebruik wordt gemaakt van de verworven inzichten op het gebied van duurzaam bouwen.

bestemmingplan RBT

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 4. Cultuurhistorische elementen (uit te werken ex artikel 11 WRO)

A. Doeleindenschrijving

1. De op plankaart A voor “**cultuurhistorische elementen (uit te werken ex artikel 11 WRO) – CE –**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Horecabedrijf, zoals vermeld onder 1a, 1b en 2 in de bij deze voorschriften behorende bijlage, Staat van Horeca-activiteiten;
- b. Servicestation;
- c. Het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 1 tot en met 3, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage II, Staat van Bedrijfsactiviteiten – met inachtneming van de aanduiding milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C-;
- d. Handhaven van cultuurhistorische elementen zoals erfbeplanting en bestaande bebouwing;
- e. Nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende:

- f. Gebouwen en andere bouwwerken.

2. Met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- risicovolle bedrijven;
- zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen;
- kwetsbare objecten.

B. Bebouwingsbepalingen

1. Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor het bouwen van gebouwen de aanduidingen op plankaart A en de volgende bepalingen gelden:

- a. Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 40%;
- b. De (bouw)hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 9 m;
- c. De (bouw)hoogte van nutsgebouwen, wachthuisjes ten dienste van openbaar vervoer, fietsenstallingen bedraagt maximaal 3 m;
- d. De oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren bedraagt maximaal 1500 m²;
- e. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m;
- f. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zijkant van de openbare ontsluitingswegen bedraagt minimaal 3 m.

2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van de andere bouwwerken mag ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
- b. Buiten de op plankaart A aangegeven bebouwingsgrenzen mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 m, met uitzondering van:
 - Vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 9 m mag bedragen;
 - Terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen.

C. Vrijstellingsmogelijkheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling verlenen:

Van het bepaalde in lid A.4. voor het vestigen van een gebouw bestemd voor een dagopvang voor kinderen met dien verstande dat de inrichting geen onevenredige afbreuk doet aan, of beperkingen oplegt voor omliggende bedrijven.

D. Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid A. bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Aanleggen van sloten, watergangen en waterpartijen;
- b. Dempen van sloten, watergangen en waterpartijen;
- c. Vellen/rooien/verwijderen van houtgewas;
- d. Aanbrengen opgaande beplanting/bebossen;
- e. Slopen van gebouwen.

2. Het onder lid D.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud betreffen;
- b. Noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

E. 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 wegen indien dit noodzakelijk is:

- a. Ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- b. Ter waarborging van de cultuurhistorische waarden;
- c. Voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- d. Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken: onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;
- e. Ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid, hieronder wordt begrepen dat bij elk bedrijf één of meerdere ruimten aanwezig zijn, afgestemd op de personeelsomvang, die van de buitenlucht zijn af te sluiten;
- f. In verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
- g. In verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernormen.

F. Gebruiksbepalingen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 19 wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. Van gebouwen voor woondoeleinden;
- b. Van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel

(inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid A is toegestaan;

- c. Van onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen 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 plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. Van de onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

G. Uitwerkingsregeling

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 4 lid A omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij wordt aangetoond dat de grenswaarden van de luchtkwaliteit zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit niet worden overschreden, en waarbij het bevoegd gezag expliciet aangeeft/besluit welke bestemmingsuitwerking als kwetsbaar dient te worden beschouwd, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel;

- a. Zolang en voorzover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts gebouwd worden, mits:
 1. Het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 2. Van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.
- b. Burgemeester en wethouders nemen bij toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) in acht.

Artikel 5. Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex artikel 11 WRO)

A. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart A voor **“bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex artikel 11 WRO) – BD I –”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 3 tot en met 5 (tot 700 m), zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage II, Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven die beoordeeld naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven, met inachtneming van de milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C. De gebieden 5A en 5B op plankaart B en gebied 5A op plankaart C zijn uitsluitend bestemd voor categorie 5 bedrijven;
- b. Wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden;
- c. Groenvoorzieningen;
- d. Nutsvoorzieningen en bluswatervoorziening;
- e. Waterpartijen;
- f. Noodontsluiting ter plaatse van de op de plankaart A aangegeven aanduiding “noodontsluiting toegestaan”;

Met de daarbij behorende:

- g. Gebouwen en andere bouwwerken zoals straatmeubilair.

2. Met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- risicovolle bedrijven;
- zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen;
- kwetsbare objecten.

3. Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming “leidingen” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

B. Bebouwingsbepalingen

1. Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor het bouwen van gebouwen de aanduidingen op plankaart A en de volgende bepalingen gelden:

- a. Het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 - Ter plaatse van de aanduiding “intensiveringszone H. Roland Holstlaan” minimaal 60%;
 - Voor een strook van 50 m breed vanaf de aanduiding “doorbraakzone” op plankaart A (grenzend aan de zuidelijke plangrens en groenvoorzieningen II) maximaal 70%;
 - Voor de overige gronden maximaal 80%;
- b. De (bouw)hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt:
 - Ter plaatse van de aanduiding “intensiveringszone H. Roland Holstlaan” maximaal 25 m en minimaal 10 m;
 - Ter plaatse van de aanduiding “kanaalzone” maximaal 10 m;
 - Ter plaatse van de aanduiding “zichtzone langs A35” maximaal 25 m en minimaal 12 m;
 - Ter plaatse van de aanduiding “doorbraakzone” maximaal 10 m;
 - Maximaal 15 m voor de overige gronden;
- c. De (bouw)hoogte van nutsgebouwen,abri's, fietsenstallingen bedraagt maximaal 3 m;

- d. De oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren bedraagt maximaal 1500 m²;
 - e. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens gelegen aan de zijde van de Zijtak van het Twentekanaal en op de grens van "groenvoorzieningen I" minimaal 5 m bedraagt;
 - f. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zuidelijk plangrens bedraagt minimaal 25 m;
 - g. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de as van de dichtst bijgelegen rijbaan van de A35, ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding "bebouwingsvrije zone tot A35" bedraagt minimaal 75 m, met dien verstande dat op gronden gelegen aan "verkeersdoeleinden I" de afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de dichtst bijgelegen rijbaan van de A35 minimaal 60 m bedraagt;
 - h. Per bouwperceel zijn maximaal 2 inritten met elk een breedte van 9 m toegestaan met dien verstande dat deze niet aan "verkeersdoeleinden II" mogen grenzen en minimaal 50 m uit elkaar liggen;
 - i. Bij de uitwerking van de bedrijfsbebouwing binnen de invloedssfeer van de gastransportleiding dient een groepsrisico gehanteerd te worden, dat niet meer bedraagt dan 10 slachtoffers bij een kans van 10⁻⁴ per jaar, 100 slachtoffers bij een kans van 10⁻⁶ per jaar en 1000 slachtoffers bij een kans van 10⁻⁸ per jaar, etc.;
 - j. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de as van de 36" gastransportleiding dient minimaal 17,5 m te bedragen, tot de as van de 18" gasleidingen minimaal 10 m en tot de as van de 6" gasleiding minimaal 2 m, tenzij, al dan niet rekening houdend met risicoreducerende maatregelen, op basis van risicoberekeningen kan worden aangetoond dat op een minder grote afstand als voornoemd het individuele risico niet meer dan 10⁻⁶ per jaar bedraagt. Bebouwing op een afstand minder dan voornoemd is alleen toegestaan, indien de belangen van het energiebedrijf zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de gasleidingbeheerder.
2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. De hoogte van de andere bouwwerken mag ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
 - b. Met uitzondering van:
 - Vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
 - Telecommunicatiemasten, waarvan de hoogte maximaal 70 m mag bedragen;
 - Terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen.

C. Vrijstellingsmogelijkheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling verlenen:
- a. Van het bepaalde in lid A.1. onder a. voor het vestigen van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot een naast hogere categorie dan toegestaan, met uitzondering van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot categorie 6;

- b. Van het bepaalde in lid A.2. voor het gebruik van gronden ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting met dien verstande dat de inrichting moet voldoen aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en geen onevenredige afbreuk mag doen aan, of beperkingen mag opleggen voor omliggende bedrijven, en het invloedsgebied groepsrisico van de inrichting niet meer dan 400 m buiten het plangebied valt;
 - c. Van het bepaalde in lid A.4. voor het vestigen van een gebouw bestemd voor een dagopvang voor kinderen met dien verstande dat de inrichting geen onevenredige afbreuk doet aan, of beperkingen oplegt voor omliggende bedrijven;
 - d. Van het bepaalde in lid B.1. onder a. tot verhoging dan wel verlaging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10%;
 - e. Van het bepaalde in lid B.1. onder b. tot verlaging van de minimale (bouw)hoogte tot minimaal 9 m ter plaatse van de aanduiding "intensiveringszone H. Roland Holstlaan";
 - f. Van het bepaalde in lid B.1. onder b. tot verhoging van de maximale (bouw)hoogte tot maximaal 30 m ter plaatse van de aanduiding "intensiveringszone H. Roland Holstlaan";
 - g. Van het bepaalde in lid B.1. onder b. tot verhoging van de maximale (bouw)hoogte tot maximaal 18 m voor overige gronden;
 - h. Van het bepaalde in lid B.1. onder d. en A.4. tot vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren tot een maximum van 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en/of beperkingen worden opgelegd voor omliggende bedrijven in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 - i. Van het bepaalde in lid B.1. onder e. ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
 - j. Van het bepaalde in lid B.2. onder b. tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen tot maximaal 3 m.
2. Vrijstelling zoals bedoeld in lid C.1. wordt slechts verleend indien:
- a. De afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - b. De functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - c. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - d. De verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
 - e. Op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
 - f. Het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar 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 wegen 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: onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;

- d. Ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid; hieronder wordt begrepen dat bij elk bedrijf één of meerdere ruimten aanwezig zijn, afgestemd op de personeelsomvang, die van de buitenlucht zijn af te sluiten;
- e. In verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
- f. In verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernormen.

E. Gebruiksbepalingen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 19 wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. Van gebouwen voor woondoeleinden;
- b. Van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid A is toegestaan;
- c. Van onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen 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 plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. Van de onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

F. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in de bijlage bij dit plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien vernieuwde inzichten en/of technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de gronden uitsluitend bestemd voor bedrijven in categorie 5A en 5B op plankaart B en categorie 5A op plankaart C worden bestemd voor bedrijven in categorie 3 t/m 5 van de milieuzonering indien aangetoond is dat vestiging van uitsluitend bedrijven uit categorie 5A en 5B op deze gronden niet te verwachten valt.

G. Uitwerkingsregeling

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 5 lid A omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met dien verstande dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan het type toe te laten bedrijven met het doel te waarborgen dat de grenswaarden van de luchtkwaliteit zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit niet worden overschreden, en waarbij het bevoegd gezag expliciet aangeeft/besluit welke bestemmingsuitwerking als kwetsbaar dient te worden beschouwd, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel;

- a. Zolang en voorzover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen

bouwwerken slechts gebouwd worden, mits:

1. Het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 2. Van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.
- b. Er dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij het waterschap Regge en Dinkel.
- c. Burgemeester en wethouders nemen bij toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) in acht.

Artikel 6. Bedrijfsdoeleinden II (uit te werken ex artikel 11 WRO)

A. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart A voor **“bedrijfsdoeleinden II (uit te werken ex artikel 11 WRO) – BD II –”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het uitoefenen van bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage II, Staat van Bedrijfsactiviteiten -met inachtneming van de aanduiding milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C- alsmede voor bedrijven die beoordeeld naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven;
- b. Horecabedrijf, zoals vermeld onder 1a, 1b en 2 in de bij deze voorschriften behorende bijlage, Staat van Horeca-activiteiten;
- c. Wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden;
- d. Groenvoorzieningen;
- e. Nutsvoorzieningen;
- f. Waterpartijen;
- g. Het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de Wolbeslanden (tracé en beplanting) ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute”;
- h. Een langzaam verkeersroute ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute”;
- i. Noodontsluiting ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “noodontsluiting toegestaan”;

Met de daarbij behorende:

- j. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair.

2. Met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- risicovolle bedrijven;
- zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen;
- kwetsbare objecten.

3. Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming “leidingen” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

B. Bebouwingsbepalingen

1. Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor het bouwen van gebouwen de aanduidingen op plankaart A en de volgende bepalingen gelden:

- a. Het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel maximaal 35% aan weerszijden van de Wolbeslanden, en maximaal 70% aan weerszijden van de Pastoor Ossestraat;
- b. De (bouw)hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 m;
- c. Ter plaatse van de aanduiding “hoogteaccent toegestaan” is een hoogteaccent van maximaal 20 m toegestaan;
- d. De (bouw)hoogte van nutsgebouwen,abri's, fietsenstallingen bedraagt maximaal 3 m;
- e. De oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren bedraagt maximaal 1500 m² ;
- f. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 10 m;
- g. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zuidelijke plangrens bedraagt

- minimaal 25 m;
- h. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zijkant van de openbare ontsluitingswegen bedraagt minimaal 10 m;
- i. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de as van de dichtst bijgelegen rijbaan van de A35, ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding "bebouwingsvrije zone tot A35", bedraagt minimaal 75 m.
2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. De hoogte van de andere bouwwerken mag ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
- b. Met uitzondering van:
- Vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
 - Telecommunicatiemasten, waarvan de hoogte maximaal 70 m mag bedragen;
 - Terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen;
- c. Bij de uitwerking van de bedrijfsbebouwing binnen de invloedssfeer van de gastransportleiding dient een groepsrisico gehanteerd te worden, dat niet meer bedraagt dan 10 slachtoffers bij een kans van 10^{-4} per jaar, 100 slachtoffers bij een kans van 10^{-6} per jaar en 1000 slachtoffers bij een kans van 10^{-8} per jaar, etc.;
- d. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de as van de 36'' gastransportleiding dient minimaal 17,5 m te bedragen, tot de as van de 18'' gasleidingen minimaal 10 m en tot de as van de 6'' gasleiding minimaal 2 m, tenzij, al dan niet rekening houdend met risicoreducerende maatregelen, op basis van risicoberekeningen kan worden aangetoond dat op een minder grote afstand als voornoemd het individuele risico niet meer dan 10^{-6} per jaar bedraagt. Bebouwing op een afstand minder dan voornoemd is alleen toegestaan, indien de belangen van het energiebedrijf zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de gasleidingbeheerder.

C. Vrijstellingsmogelijkheden

1. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling verlenen:
- a. Van het bepaalde in lid A.1. onder a voor het vestigen van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot een naast hogere categorie dan toegestaan;
- b. Van het bepaalde in lid A.4. voor het vestigen van een gebouw bestemd voor een dagopvang voor kinderen met dien verstande dat de inrichting geen onevenredige afbreuk doet aan, of beperkingen oplegt voor omliggende bedrijven;
- c. Van het bepaalde in lid B.1. onder a tot verhoging van het maximale bebouwingspercentage aan weerszijden van de Wolbeslanden tot maximaal 50% en aan weerszijden van de Pastoor Ossestraat tot maximaal 75%;
- d. Van het bepaalde in lid B.1. onder b. tot verhoging van de maximale (bouw)hoogte tot maximaal 13 m;
- e. Van het bepaalde in lid B.1. onder f tot verlaging van de minimale afstand tot de perceelsgrenzen tot minimaal 5 m;

- f. Van het bepaalde in lid B.2. onder b tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen tot maximaal 3 m.
2. Vrijstelling zoals bedoeld in lid C.1. wordt slechts verleend indien:
- a. De afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - b. De functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - c. Het groene karakter van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
 - d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - e. De verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
 - f. Op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
 - g. Het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

D. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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 wegen 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: onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;
- d. Ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid, hieronder wordt begrepen dat bij elk bedrijf één of meerdere ruimten aanwezig zijn, afgestemd op de personeelsomvang, die van de buitenlucht zijn af te sluiten;
- e. In verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
- f. In verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernormen.

E. Gebruiksbeperkingen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 19 wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. Van gebouwen voor woondoeleinden;
- b. Van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid A is toegestaan;
- c. Van onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen 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 plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. Van de onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of

vloeibare afvalstoffen.

F. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in de bijlage bij dit plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien vernieuwde inzichten en/of technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

G. Uitwerkingsregeling

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 6 lid A omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met dien verstande dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan het type van de toe te laten bedrijven met het doel te waarborgen dat de grenswaarden van de luchtkwaliteit zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit niet worden overschreden, en waarbij het bevoegd gezag expliciet aangeeft/besluit welke bestemmingsuitwerking als kwetsbaar dient te worden beschouwd, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel;

- a. Zolang en voorzover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts gebouwd worden, mits:
 1. Het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
 2. Van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.
- b. Er dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij het waterschap Regge en Dinkel.
- c. Burgemeester en wethouders nemen bij toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid de procedurevoorschriften zoals omschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) in acht.

Artikel 7. Verkeersdoeleinden I

A. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart A voor **“verkeersdoeleinden I – VD I –”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Verkeersgebieden;
- b. Groenvoorzieningen;
- c. Voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaï;
- d. Bouwwerken met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- e. Straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeersinstallaties, alsmede voorabri’s, informatieobjecten, kunstwerken en dergelijke;
- f. Nutsvoorzieningen;
- g. Waterpartijen;
- h. Reclamemast ter plaatse van of in een straal van 50 m van de aanduiding “reclamemast toegestaan” op plankaart A;

Met de daarbij behorende:

- i. Verhardingen, andere bouwwerken en overige bijbehorende voorzieningen.
2. Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming “leidingen” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

B. Bebouwingsbepalingen

1. Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de hoogte van **andere bouwwerken** niet meer dan 8 m bedraagt, met uitzondering van bewegwijzering en lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 12 m mag bedragen.
2. De hoogte van de reclamemast bedraagt maximaal 25 m.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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 wegen ten behoeve van:

- a. De verkeersveiligheid;
- b. De verkeersafwikkeling;
- c. De sociale veiligheid;
- d. De fysieke veiligheid (bestrijdbaarheid van rampen en zelfredzaamheid);
- e. Het straatbeeld.

D. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in die zin dat de gronden met de bestemming “verkeersdoeleinden I” worden bestemd voor “bedrijfsdoeleinden I” indien aangetoond is dat gebruik van deze gronden voor verkeersdoeleinden niet te verwachten valt.
2. Na wijziging in de bestemming “bedrijfsdoeleinden I” zijn deze gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 5 van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 8. Verkeersdoeleinden II

A. Doeleindenomschrijving

De op plankaart A voor **“verkeersdoeleinden II – VD II –”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Verkeers- en verblijfsgebieden;
- b. Groenvoorzieningen;
- c. Voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaï;
- d. Bouwwerken met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- e. Straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeersinstallaties, alsmede voorabri's, informatieobjecten, kunstwerken en dergelijke;
- f. Nutsvoorzieningen;
- g. Waterpartijen;
- h. Het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de Wolbeslanden (tracé en beplanting) ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute”;
- i. Een langzaam verkeersroute ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute”;

Met de daarbij behorende:

- j. Verhardingen, andere bouwwerken en overige bijbehorende voorzieningen.

B. Bebouwingsbepalingen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6 m bedraagt, met uitzondering van bewegwijzering en lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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 wegen ten behoeve van:

- a. De verkeersveiligheid;
- b. De verkeersafwikkeling;
- c. De sociale veiligheid;
- d. De fysieke veiligheid (bestrijdbaarheid van rampen en zelfredzaamheid);
- e. Het straatbeeld.

D. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in die zin dat de gronden met de bestemming “verkeersdoeleinden II” worden bestemd voor “bedrijfsdoeleinden I” indien aangetoond is dat gebruik van deze gronden voor verkeersdoeleinden niet te verwachten valt.

2. Na wijziging in de bestemming “bedrijfsdoeleinden I” zijn deze gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 5 van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 9. Verkeersdoeleinden III

A. Doeleindenomschrijving

1. De op plankkaart A voor **“verkeersdoeleinden III – VD III –”** (Pastoor Ossestraat) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Interlokale weg en fiets- en voetpaden;
- b. Groenvoorzieningen;
- c. Voorzieningen ter wering van het verkeerslawaaï;
- d. Bouwwerken met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- e. Straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeersinstallaties, alsmede voorabri’s, informatieobjecten, kunstwerken en dergelijke;
- f. Nutsvoorzieningen;
- g. Waterpartijen;

Met de daarbij behorende:

- h. Verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

2. Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming “leidingen” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

B. Bebouwingsbepalingen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6 m bedraagt, met uitzondering van bewegwijzering en lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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 wegen ten behoeve van:

- a. De verkeersveiligheid;
- b. De verkeersafwikkeling;
- c. De sociale veiligheid;
- d. De fysieke veiligheid (bestrijdbaarheid van rampen en zelfredzaamheid);
- e. Het straatbeeld.

Artikel 10. Groenvoorzieningen I

A. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart A voor “**groenvoorzieningen I – G I –**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen met cultuurhistorische waarde en de daarbij behorende bouwwerken.
- b. Waterpartijen;
- c. Verhardingen ten behoeve van voetpaden en verblijfsgebied;
- d. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. Nutsvoorzieningen;
- f. Overige bijbehorende voorzieningen;
- g. 1 bouwwerk ter plaatse van de aanduiding “landmark” - ten behoeve van het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 1 tot en met 3 (tot 300 m), zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage II, Staat van Bedrijfsactiviteiten -;
- h. Het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de Wolbeslanden (tracé en beplanting) ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute”;
- i. Een langzaam verkeersroute ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute”;

Met de daarbij behorende:

- j. Andere bouwwerken.
2. Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming “leidingen” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

B. Bebouwingsbepalingen

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
3. De bouwhoogte van het landmark mag ten hoogste 25 m bedragen en het bebouwingspercentage mag maximaal 25% van het bestemmingsvlak bedragen.
4. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen ten hoogste 8 m bedragen.

C. Gebruiksbeperkingen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 19, wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- b. Het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- c. Het opslaan, of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.

D. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in die zin dat:

1. de gronden met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid westelijke aansluiting" worden bestemd voor "verkeersdoeleinden II" indien de wenselijkheid van een aansluiting met het terrein ten westen van de Zijtak van het Twentekanaal is aangetoond; het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften is alsdan van toepassing.
 2. de gronden met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid laad- en loskade" worden bestemd voor "vaarweg", met dien verstande dat Burgemeester en wethouders het wijzigingsplan pas kunnen vaststellen nadat een nieuwe groenstrook van bomen of struiken van enig formaat (minimaal 2 meter hoog) is aangelegd, die moet dienen als vervanging van de bomenrij ter plaatse van de aan te leggen laad- en loskade, zodat de vleermuisroute in stand kan worden gehouden.
 3. Na wijziging in de bestemming "vaarweg" zijn deze gronden bestemd voor vaarweg, laad- en loskade, verhardingen, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- Op deze gronden zijn de volgende regels van toepassing:
- a. De loskade moet buiten de doorgaande oeverlijn liggen van het kanaal;
 - b. De breedte van de inkassing/vaarweg dient 16,4 meter te bedragen;
 - c. Er dient ruimte langs de vaarweg vrijgehouden te worden voor de bereikbaarheid van hulpdiensten bij onverhoopte calamiteiten en voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden en inspecties.

Artikel 11. Groenvoorzieningen II

A. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart A voor **“groenvoorzieningen II – G II –”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken.
- b. Waterpartijen;
- c. Verhardingen ten behoeve van voetpaden en verblijfsgebied;
- d. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. Nutsvoorzieningen;
- f. Twee bunkers voor vleermuizen met een lengte van 15 m;
- g. Overige bijbehorende voorzieningen;
- h. Het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de Wolbeslanden (tracé en beplanting) ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute”;
- i. Een langzaam verkeersroute ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute”;
- j. Noodontsluiting ter plaatse van de op plankaart A aangegeven aanduiding “noodontsluiting toegestaan”;

Met de daarbij behorende:

- k. Andere bouwwerken.
2. Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming “leidingen” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

B. bebouwingsbepalingen

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
3. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen ten hoogste 8 m bedragen.

C. Gebruiksbeperkingen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 19, wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- b. Het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- c. Het opslaan, of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.

D. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in die zin dat de gronden met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid westelijke aansluiting" worden bestemd voor "verkeersdoeleinden II" indien de wenselijkheid van een aansluiting met het terrein ten westen van de Zijtak van het Twentekanaal is aangetoond.
2. Na wijziging in de bestemming "verkeersdoeleinden II" zijn deze gronden bestemd voor "verkeersdoeleinden II" en is het bepaalde in artikel 8 van deze voorschriften van toepassing.

Artikel 12. Water

A. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart A voor **“water – W –”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Waterberging;
- b. Waterhuishouding;
- c. Waterlopen;
- d. Reclamemast ter plaatse van of in een straal van 50 m van de aanduiding “reclamemast toegestaan” op plankaart A;

Met de daarbij behorende:

- e. Andere bouwwerken waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
 - f. Groenvoorzieningen en verhardingen.
2. Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming “leidingen” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

B. bebouwingsbepalingen

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van **andere bouwwerken** geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.
3. De hoogte van de reclamemast bedraagt maximaal 25 m.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de andere bouwwerken.

D. Gebruiksbeperkingen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 19, wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 13. Leidingen

A. Doeleindenomschrijving

1. De op plankaart A voor **“leidingen”** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), medebestemd voor de aanleg en instandhouding van een aardgastransportleiding 36¹¹/66,2 bar en 2 maal 18¹¹/66,2 bar en een 6¹¹bar/66,2 bar leidingen, met een vrijwaringszone ter breedte van 5 m ter weerszijden van de leidingen.
2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

B. bebouwingsbepalingen

1. Op of in de in lid A.1. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
2. Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

C. Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de in lid A.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid A.1. bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. Het oprichten van enig bouwwerk;
 - b. Het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - c. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - d. Het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. Diepploegen;
 - f. Het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - g. Het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - h. Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - i. Het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Het verbod als bedoeld in lid C.1. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid C.1. zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

bestemmingplan RBT

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 14. Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 15. Algemene wijzigingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in die zin dat de op plankaart A aangegeven aanduiding "gebied met hoge archeologische verwachting" op plankaart A (gedeeltelijk) kan worden verwijderd indien er een rapport is overlegd waaruit is gebleken dat er geen archeologische waarden in het betreffende gebied aanwezig zijn.

Artikel 16. Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen met in achtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. Voor afwijkingen ten aanzien van de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. Voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere (goot)hoogte dan 3,5 m hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m³;
 - c. Voor straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. tot maximaal 10 m;
 - d. Voorabri's, reclame- en informatie-objecten, kunstwerken, vlaggenmasten e.d.;
 - e. Ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassingen aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevenheden, met die verstande dat de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - f. Voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 m voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van:
 - a. De situering en maatvoering van de in lid 1 onder d en f genoemde objecten ten einde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
 - b. Ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid;
 - c. De gewenste parkeer-, laad- en losruimte, van voldoende omvang, op eigen terrein.
3. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien:
 - a. Hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 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.

Artikel 17. Procedure wijzigingsbevoegdheden

Procedure wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. Het ontwerpwijzigingsplan ligt gedurende 14 dagen in het stadhuis voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, 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. Reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
4. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn kenbaar gemaakt wordt het besluit met redenen omkleed.
5. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt 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 ontwerpbesluit één of meer zienswijzen zijn ingekomen, in welk geval gelijktijdig de zienswijzen worden overlegd.
7. Burgemeester en wethouders doen van het besluit van Gedeputeerde Staten mededeling aan hen die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt.

Artikel 18. Procedure ten aanzien van vrijstellingen

Procedure verlenen vrijstellingen ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. De voorgenomen vrijstellingen, genoemd in dit bestemmingsplan, liggen gedurende 14 dagen in het stadhuis voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, 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. Reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
4. In het besluit van burgemeester en wethouders worden de overwegingen over de ingebrachte zienswijzen vermeld. Aan hen die zienswijzen hebben kenbaar gemaakt wordt het besluit meegedeeld.

Artikel 19. Algemene gebruiksbeplating

A. Gebruiksverbod

Het is verboden opstallen – of delen ervan – en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

B. Overgangsbepaling

Het bepaalde in lid A van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. Het gebruik van opstallen – of delen daarvan – en grond strijdig met de bestemming, voor zover dit gebruik, reeds plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- b. Een gewijzigd gebruik van opstallen – of delen daarvan – en grond strijdig met de bestemming voor zover dit gebruik reeds plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van het plan, indien het gewijzigde gebruik minder strijdig zal zijn met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

C. Vrijstellingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 19.A indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 20. Algemene bouw- en gebruiksverboden

Bescherming bomen

A. Bouwverbod

1. Het is verboden te bouwen ter plaatse van, dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van bomen die op plankaart D als "waardevolle boom" zijn aangegeven.
2. Dit verbod geldt niet indien een kapvergunning onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

B. Gebruiksverbod

1. Het is verboden, met uitzondering van het bepaalde in lid B.2 van dit artikel, op en in de gronden van, dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van bomen en welke als "waardevolle boom" op plankaart D zijn aangegeven, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. Het aanbrengen van boven- en communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - b. Het aanleggen van drainagebuizen en het aanleggen van gasleidingen;
 - c. Het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. Het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem en/of gronden;
 - e. Het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of ander wijze;
 - f. Het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond.
2. Het in lid B.1 gestelde verbod is niet van toepassing op:
 - a. Normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - b. Werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn, mits het verrichten van deze handelingen niet de door of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

C. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid A.1 en B.1 gestelde verbod, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast. Ten behoeve van het verlenen van de vrijstelling kunnen burgemeester en wethouders een bomen effect rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, waardevolle of ecologische betekenis van de boom.

D. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een vrijstelling, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. De situering van bouwwerken;
- b. De afmetingen van bouwwerken;
- c. De aard van de verhardingen;

- d. De fundering van de bouwwerken;
- e. De bescherming van de boom tijdens de bouwfase.

Artikel 21. Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden die zijn gelegen binnen het op plankaart A aangeduide "gebied met hoge archeologische verwachting", zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren: het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.40 m, waartoe ook wordt gerekend, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 1 mag alleen en moet worden geweigerd indien is gebleken dat de in lid 1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
3. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a. Werken of werkzaamheden, behorend bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. Werken of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.
4. Voor zover de onder 1 genoemde werken en werkzaamheden dan de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. De verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
5. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
6. Alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders de provinciale archeoloog om advies. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van dit advies.
7. Als uit nader onderzoek blijkt dat op de aangeduide gronden geen archeologische waarde valt te verwachten hoeft er voor de werkzaamheden in dat gebied geen aanlegvergunning te worden verleend.

Artikel 22. Overgangsbepalingen

Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken

1. De overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken is van toepassing op:
 - a. Bestaande bouwwerken ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, welke afwijken van het plan;
 - b. Bouwwerken, welke zijn of mogen worden gebouwd krachtens een voor de tervisielegging van het ontwerpplan aangevraagde en verleende bouwvergunning en afwijken van het plan.

2. Bouwwerken als bedoeld in lid 1 van dit artikel, mogen:
 - a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. Gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de inhoud met niet meer dan 10% wordt vergroot.

3. Bouwwerken als bedoeld in lid 1 van dit artikel, welke door een calamiteit getroffen zijn of worden, mogen geheel vernieuwd worden, zomede uitgebreid overeenkomstig het gestelde in lid 2 van dit artikel, met dien verstande, dat:
 - a. De calamiteit moet hebben plaatsgevonden na- of binnen een tijdsbestek van drie jaren voor tervisielegging van het ontwerpplan;
 - b. De bouwaanvraag tot gehele vernieuwing moet worden ingediend binnen drie jaar na datum waarop de calamiteit plaatsvond;
 - c. De gehele vernieuwing mag plaatsvinden op de oorspronkelijke bouwplaats ten tijde van de calamiteit.

4. Indien een of meer uitbreidingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel, reeds voor de tervisielegging van het ontwerpplan hebben plaatsgevonden, ingevolge de overgangsbepaling van gelijke strekking, dan dienen deze uitbreidingen te worden beschouwd als te hebben plaatsgehad krachtens het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

Artikel 23. Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van de voorschriften gesteld onder artikel 4, lid D.1., artikel 13, lid C.1., artikel 19, lid A., artikel 20 lid A.1. en lid B.1. en artikel 21, lid 1. ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken, wordt geacht een strafbaar feit te zijn als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften bestemmingsplan "RBT" gemeente Almelo

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De secretaris,

.....