

# **Bestemmingsplan Oost Hofkamp - Paradijs**

mei 2009

## Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b>	<b>5</b>
1 INLEIDING	7
1.1 Algemeen	7
1.2 De bij het plan behorende stukken	7
1.3 Situatie en ligging	8
2 ONDERZOEK	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Huidige planologische situatie	10
2.4 Geldend beleid	10
2.5 Milieuaspecten	11
2.6 Watertoets	12
2.7 Flora en Fauna	13
2.8 Veiligheid en Hulpverlening	15
2.9 Infrastructuur	16
3 UITGANGSPUNTEN	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Planbeschrijving	17
4 JURIDISCHE PLANOPZET	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Juridische systematiek	19
4.3 Beschrijving per bestemming	20
4.4 Overige bepalingen	23
4.5 Monumenten, beschermde stadsgezichten en archeologie	24
5 FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	27
6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE	29
<b>REGELS</b>	<b>31</b>
1 INLEIDENDE REGELS	33
ARTIKEL 1 BEGRIPPEN	33
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	38
2 BESTEMMINGSREGELS	39
ARTIKEL 3 Agrarisch (A)	39
ARTIKEL 4 Bos (BO)	40
ARTIKEL 5 Detailhandel (DH)	40
ARTIKEL 6 Gemengd (GD)	42
ARTIKEL 7 Groen (G)	44
ARTIKEL 8 Horeca (H)	44
ARTIKEL 9 Kantoor (K)	45
ARTIKEL 10 Maatschappelijk (M-A)	47
ARTIKEL 11 Maatschappelijk (M-Z)	48
ARTIKEL 12 Ontspanning en vermaak (OV)	49
ARTIKEL 13 Sport (S)	51
ARTIKEL 14 Tuin (T)	51
ARTIKEL 15 Verkeer (V)	52
ARTIKEL 16 Water (WA)	53
ARTIKEL 17 Wonen-A (W-A)	53
ARTIKEL 18 Wonen B (W-B)	56
ARTIKEL 19 Wonen-Garageboxen (W-G)	58
ARTIKEL 20 Wonen-Y (W-Y)	59
ARTIKEL 21 Wonen-Z (W-Z)	59
3 ALGEMENE REGELS	63
ARTIKEL 22 ANTIDUBBELREGEL	63
ARTIKEL 23 ALGEMENE REGELS TEN AANZIEN VAN BOUWEN, WERKEN	

EN WERKZAAMHEDEN	63
ARTIKEL 24 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	64
ARTIKEL 25 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS	64
ARTIKEL 26 PROCEDUREREGELS WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	65
ARTIKEL 27 PROCEDUREREGELS AANLEGVERGUNNING	65
ARTIKEL 28 PROCEDUREREGELS TEN AANZIEN VAN ONTHEFFINGEN EN NADERE EISEN	66
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	67
ARTIKEL 29 STRAFREGELS	67
ARTIKEL 30 OVERGANGSREGELS	67
ARTIKEL 31 SLOTREGELS	67
BIJLAGEN	68
BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	69
BIJLAGE II: MILIEUASPECTEN	72
BIJLAGE III: VEILIGHEID EN HULPVERLENING	77
BIJLAGE IV: INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA	
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN	81
BIJLAGE V: ZIENSWIJZE-REACTIENOTA ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN	85



# TOELICHTING



# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Momenteel wordt in de gemeente Almelo gewerkt aan de actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen. Met het bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs wordt een actualisering van de verouderde bestemmingsplannen voor dit gebied beoogd. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in een groot aantal bestemmingsplannen vastgelegd. Deze regelingen zijn inmiddels verouderd. Ook verschillen de mogelijkheden voor bouwen en gebruik van bestemmingsplannen. Een actualisatie en samenvoeging van de bestemmingsplannen is daarom gewenst. Op deze wijze ontstaat opnieuw een helder kader waarin de mogelijkheden binnen het gebied zijn vastgelegd.

Het is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen (behoudens het opnemen van enkele wijzigingsbevoegdheden) worden niet mogelijk gemaakt.

De toelichting is in een aantal hoofdstukken ingedeeld. In hoofdstuk 1 wordt onder andere ingegaan op de ligging van het plangebied, de onderdelen van het bestemmingsplan en de planopzet. Hoofdstuk 2 geeft meer informatie over het planologisch onderzoek. In hoofdstuk 3 worden kort de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan beschreven. De juridische planopzet met een nadere toelichting op de bestemmingsplanregels wordt in hoofdstuk 4 belicht. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de financieel economische haalbaarheid en tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke haalbaarheid beschreven, waarnaast wordt ingegaan op procedures m.b.t. vooroverleg en inspraak.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op SVBP2006 en de Wro.

## 1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs bestaat uit de volgende stukken:

1. Plankaart, schaal 1:1000 , tekeningnummers 23838 A, B, C en D
2. REGELS
3. BIJLAGEN
  - I. STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
  - II. MILIEUASPECTEN
  - III. VEILIGHEID EN HULPVERLENING
  - IV. INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA  
VOORONTWERPBESTEMMINGSPAN
  - V. ZIENSWIJZE-REACTIENOTA ONTWERP-BESTEMMINGSPAN P.M.

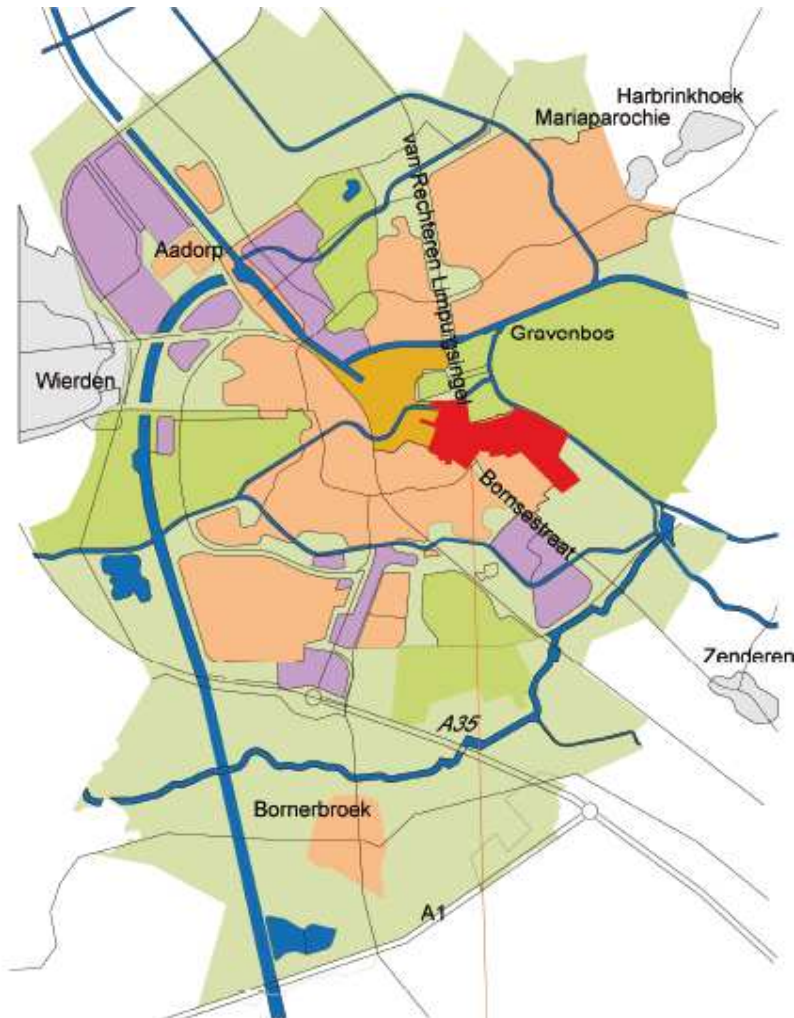
Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de bestemmingsplanregels zijn voorwaarden opgenomen die noodzakelijk zijn voor zowel een juist beheer alsmede een gewenste ontwikkeling van het plangebied.

In de toelichting, die het plan vergezelt, zijn de aan het plan ten grondslag liggende geachten, uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. De volgende bijlagen behoren bij deze toelichting:

### 1.3 Situatie en ligging

Het plangebied is globaal gelegen ten zuidoosten van de binnenstad van Almelo, ten noorden van de Bolkshoek en onder het natuurgebied Gravenbos. Aan de westzijde wordt het gebied ruwweg begrensd door de Borgestraat/Grotestraat en vervolgens door de van Rechteren Limpurgsingel, aan de noordzijde door de Hofstraat en Laan van Denizli, aan de oostzijde door de rand van het paradijsbos en aan de zuidzijde door Schreeuwersbeek. Het plangebied wordt daarbij doorkruist door de van Rechteren Limpurgsingel en de Schipbeekstraat/Hanzelaan.

Op de hiernavolgende kaart is het plangebied aangegeven.



Ligging plangebied



## **2 ONDERZOEK**

### **2.1 Inleiding**

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening verricht het gemeentebestuur ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek naar de bestaande situatie en de wenselijke ontwikkeling van het gebied. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de relevante onderdelen van dit onderzoek voor het onderhavige bestemmingsplan. Aan de orde komt achtereenvolgens bestaande situatie en planologische situatie, het geldende beleid en de milieuaspecten die een rol spelen bij dit plan.

### **2.2 Bestaande situatie**

Het plangebied voor Hofkamp en Paradijs kan grofweg worden verdeeld in drie delen, elk gekenmerkt door haar mix van functies en bouwstijlen. Aan de westzijde van het plangebied is de oude stadswijk Hofkamp gesitueerd. Er zijn talloze voorzieningen in deze wijk gevestigd, zoals woningen, scholen (muziekschool) en andere maatschappelijke instellingen, zoals het Creatief Centrum, de kunsthof en Hof 88.

De nabijgelegen watertoren stevent uit boven de bebouwing en is voor Almeloërs herkenningspunt in deze wijk met veel vooroorlogse ruime en statige huizen. De gevels in de omgeving van het Molenkampspark zijn veelal Jugendstil. De wijk Hofkamp kent een begrenzing van de oostelijke 'groene long' met landgoederen en weiden, doorkruist door landweggetjes, waterstromen, lanen en fiets- en wandelpaden. In de voormalige cola-fabriek (hoek Bornsestraat/Berkelstraat) is tijdelijk een outletstore gevestigd. Het voormalige uitvaartcentrum heeft nog geen definitieve invulling, het pand staat heden leeg.

De wijk is in de jaren '70 uitgebreid met onder meer zeer luxe woningen in de vorm van villa's en bungalows in de woonwijk Paradijs (oostzijde van het plangebied). In 1961 is het Prinses Irene Ziekenhuis in dit gebied gebouwd. Na de sluiting van dit ziekenhuiscomplex is het bouwwerk in de jaren '90 opgekocht en omgevormd tot het huidige recreatiecomplex 'Preston Palace'.

Grenzend aan de woonwijk Paradijs ligt het Paradijsbos. In dit gebied bevinden zich een aantal bestaande vrijstaande woningen. Kenmerkend voor dit gebied is de groene (landschappelijke) omgeving.

Aan de zuidkant van het plangebied ligt Kollenveld. Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het betreft een relatief nieuw opgezette woonwijk met aan de zuidzijde bedrijvigheid. Hier zijn tevens sportvelden gelegen die worden gebruikt door A.V.C. Heracles.

Het plangebied beschikt tevens over een aantal (rijks)monumenten, zoals Huize Castello aan de hofstraat en Villa Saxenheem aan de Bornsestraat. De Rechteren van Limpurgsingel en Bornsetraat hebben vanwege hun lintbebouwing een aparte stedenbouwkundige status. Aan deze weg zijn meerdere vrijstaande woningen gesitueerd.

## 2.3 Huidige planologische situatie

Voor het gebied gelden, tot het van rechtskracht worden van het onderhavige bestemmingsplan, een groot aantal (herzieningen van) bestemmingsplannen. Het betreft de volgende plannen:

- I. Bestemmingsplan "Oost", Paradijs Noord-Oost, vastgesteld op 22-5-1973, goedgekeurd op 4-9-1973;
- II. Bestemmingsplan "Oost", Herziening Park Paradijs 96-IV, vastgesteld op 23-1-1997, goedgekeurd op 15-8-1997;
- III. Bestemmingsplan "Oost", Herziening Kollenveld Noord-Oost 90-III, vastgesteld op 17-9-1992, goedgekeurd op 8-12-1992;
- IV. Bestemmingsplan "Oost", Recreatiecomplex Preston 89-XII, vastgesteld op 22-10-1992, goedgekeurd op 9-2-1993;
- V. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan omgeving PIZ XXXIII en XXXIV, vastgesteld op 10-3-1960, goedgekeurd op 21-3-1961;
- VI. Bestemmingsplan "Oost", Herziening omgeving PIZ 61-IV, vastgesteld op 22-2-1962, goedgekeurd op 16-7-1962;
- VII. Bestemmingsplan "Oost", Herziening Windslaan/Deldenstraat/Violierestraat/Berkelstraat, vastgesteld op 13-8-1964, goedgekeurd op 12-4-1965;
- VIII. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan 1950-I en 1950-II, vastgesteld op 29-12-1949, goedgekeurd op 16-8-1950;
- IX. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan Reestraat e.o. 96-III, vastgesteld op 11-9-1997, goedgekeurd op 3-2-1998;
- X. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan Reestraat e.o., Herziening XXX, vastgesteld op 17-04-1958, goedgekeurd op 30-06-1958;
- XI. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan 1952, Herziening XII Flevoplantsoen, vastgesteld op 28-8-1952, goedgekeurd 9-12-1952;
- XII. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan, Herziening XIX en XXIII, vastgesteld op 26-11-1956, goedgekeurd op 19-2-1957;
- XIII. Bestemmingsplan "Oost", Herziening Ganzediepstraat 97-XIII, vastgesteld op 5-11-1998, goedgekeurd op 13-1-1999;
- XIV. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan Bleekweg e.o., Herziening XX, vastgesteld op 7-2-1957, goedgekeurd op 16-7-1957;
- XV. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan, Herziening 60-I, vastgesteld op 14-9-1962, goedgekeurd op 6-5-1963;
- XVI. Bestemmingsplan "Oost", Uitbreidingsplan, XIVb, vastgesteld op 17-5-1956, goedgekeurd op 30-10-1956;
- XVII. Bestemmingsplan "Oost", Terrein aan de Ganzediepstraat, vastgesteld op 20-12-1962, goedgekeurd op 27-5-1963;
- XVIII. Bestemmingsplan Binnenstad 'De Hagen', Uitbreidingsplan 87-VIII, vastgesteld op 25-2-1988, goedgekeurd op 4-10-1988;
- XIX. Buitengebied, vastgesteld op 11-10-1984, goedgekeurd op 25-03-1986;
- XX. Bestemmingsplan "Oost", Kollenveld, vastgesteld op 13 juli 2000, goedgekeurd op 12-12-2000;

## 2.4 Geldend beleid

Voor het plangebied Oost Hofkamp-Paradijs zijn geen concrete ingrijpende veranderingen op korte termijn voorzien. Er is derhalve binnen de bestaande vastgestelde beleidskaders weinig beleid vastgesteld dat gericht is op wijzigingen en ontwikkelingen in de wijk. Wel is een aantal beleidskaders aangegeven welke positie het gebied Hofkamp-Paradijs binnen de stad Almelo heeft.

### Streekplan 2000+

In het streekplan, vastgesteld in december 2000, zijn voorwaarden geschapen voor een versterking van het stedelijk gebied. Almelo dient, als onderdeel zijnde van het stadsgewest Twente, een versterking te bieden op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Hofkamp-Paradijs-Kollenveld voorziet hierbij in een versterking op het gebied van wonen.

### Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het structuurplan, vastgesteld d.d. 6 maart 2003, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. Het gebied is aangegeven als een woongebied, zonder dat daarbij nieuwe ontwikkelingen zijn geschetst. Aan de zuidoostzijde van Hofkamp/Paradijs is aan de Bornsestraat een ontwikkelingsas benadrukt, aangezien dit een belangrijke ontsluiting is van de wijk/stad. Boven het plangebied ligt een van de vier groene longen. Deze hebben een stedelijke geleidingsfunctie. De oostelijke long bestaat uit een landgoed met daartoe behorende kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. Het behoud van deze functie is evident. Het hele gebied aan de oostzijde van Almelo valt binnen een aanwijzing als Nationaal Landschap. Voor natuur en recreatie liggen in deze gebieden veel kansen. Door verbetering van de ontsluiting voor het langzaam verkeer kan recreatief medegebruik worden bevorderd. Het doorzicht vanaf de wijk Paradijs richting het landschapsgebied Wateregge dient open te worden gehouden. De Van Rechteren Limpurgsingel is een dominante verkeersader en dient ter ontlasting van de binnenstad. Deze functie moet behouden blijven.

### Masterplan Almelo

Omdat het plangebied naast het centrum is gelegen, maakt het deel uit van de infrastructuur voor de bereikbaarheid van het centrum. Bij de Hofstraat/Van Rechteren Limpurgsingel ontbreekt een dichte ontsluitingsstructuur aan de oostzijde van de stad. Hierdoor zal de Van Rechteren Limpurgsingel een meervoudige functie behouden. Het Masterplan en het rapport Woonzorgzones wijst locaties aan voor woonzorgzones, multifunctionele wijkaccommodaties en locaties voor huisartsen onder een dak. Deze locaties hebben de aanduiding HOED. Volgens het rapport Woonzorgzones Almelo zal de bestaande (intramurale) infrastructuur worden heringericht tot een zorgkruispunt van voorzieningen. De bestaande aanleunwoningen worden uitgebreid met 40 koopappartementen en betrokkenen kunnen een beroep doen op de dienstverlening vanuit de wijk. Een mogelijke locatie is gesitueerd in het noordoosten van de wijk Hofkamp. De definitieve locatie is niet bekend, waardoor in het plan wegens het conserverende karakter hier nog geen rekening mee wordt gehouden.

## **2.5 Milieuaspecten**

Bestemmingsplannen dienen periodiek te worden herzien. Dit naar aanleiding van onder andere verouderde planregels, veranderd daadwerkelijk gebruik van het terrein, nieuwe wetgeving en veranderde inzichten. Het plangebied betreft in hoofdzaak een woongebied met op een aantal locaties maatschappelijke activiteiten, dienstverlening, (klein)detailhandel en horeca. Daar waar deze bedrijfsactiviteit niet de voorkeur heeft is getracht deze activiteiten naar de toekomst toe te wijzigen in woondoeleinden of is de bestemming meer op de aanwezige bedrijfsactiviteit gespecificeerd.

De hoofdlijn van dit bestemmingsplan is:

- in grote lijnen conserveren van de huidige bestemmingen;
- aangeven van kaders voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen;
- het inbrengen van nieuwe regelgeving en richtlijnen;
- waar mogelijk intensief ruimtegebruik stimuleren via bouwvoorschriften en bouwhoogtes.

Binnen het plangebied is voor de locatie, hoek Berkelstraat/Rijnstraat (voormalige cola-fabriek), een wijzigingsbevoegdheid naar wonen toegekend.

#### Uitgangspunten

Bij de herziening van dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een integrale uitwerking van duurzame ontwerpprincipes. Dit komt tot uiting door:

- te streven naar milieukwaliteit, leefkwaliteit, duurzaamheid en veiligheid;
- aandacht voor veilige mobiliteit, ruimte voor voetgangers, fietsroutes en openbaar vervoer;
- ontwikkelen, behoud en bescherming van waardevolle landschappelijke elementen;
- aandacht voor een duurzame waterhuishouding;
- aandacht voor scheiding van huishoudelijke afvalstoffen.

De gemeentelijke ambities voor wat betreft duurzaam en energiezuinig ontwerpen en bouwen zullen bij nieuwbouwplannen aan de orde gesteld worden.

#### Onderzoek

Deze milieuparagraaf is opgesteld aan de hand van:

- de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (april 2005) van de provincie Overijssel;
- het Milieubeleidsplan gemeente Almelo 2001-2005;
- visie op duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen, beleidsnota gemeente Almelo (2002);
- Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu, voor ruimtelijke plannen, VROM inspectie (maart 2005);
- andere relevante wettelijke bepalingen.

Bij de opstelling van de milieuparagraaf is gekeken naar de relevantie van de afzonderlijke milieu aspecten en naar de som der delen.

Alle milieuaspecten zijn in BIJLAGE II: MILIEUASPECTEN nader uiteengezet.

## **2.6 Watertoets**

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

Relevante doelstellingen zijn:

- Creëren van een duurzame waterketen en een gezond watersysteem;
- Tegengaan van verdroging;
- Voorkomen van oppervlaktewaterverontreiniging en verontreiniging van het grondwater;
- Het behalen van de basisinspanning in 2008;

- Het scheiden van vuile en schone waterstromen door afkoppeling van de riolering;
- Het toepassen van verbeterd gescheiden rioolstelsels of compleet gescheiden rioolstelsels in stadsuitbreidingen en in bestaand stedelijk gebied;
- Het oplossen/voorkomen van (grondwater)wateroverlast.

Mede om de realisatie van dit beleid mogelijk te maken is in de bestemming groen en tuin de mogelijkheid opgenomen voor waterbeheersing middels bv. waterpartijen, waterbergingen en civiele kunstwerken.

Gebiedsspecifieke aspecten:

- Het gebied heeft grotendeels een gemengd rioolstelsel;
- Een deel van dit stelsel is een onderbemalen stelsel met een pompgemaal.
- Het totale stelsel voert onder vrijverval af richting de RWZI Sumpel in Almelo.
- Het stelsel heeft een overstort aan de Jura op het Lateraal Kanaal.
- In het stelsel zijn geen problemen bekend.
- In het kader van de basisinspanning zijn er in dit gebied geen maatregelen gepland.
- Er zijn geen plannen om het rioolstelsel om te bouwen naar een verbeterd gescheiden of gescheiden stelsel.
- Waar mogelijk zal er verhard oppervlak van het riool worden afgekoppeld en nieuw verhard oppervlak niet worden aangesloten. Onder andere bij verbouwingen, nieuwbouwplannen, wegreconstructies en rioolrenovaties.
- Op basis van de hoge grondwaterstanden kunnen grondwaterproblemen goed mogelijk zijn, deze zijn echter niet specifiek bekend.
- Aan de noordwestzijde van het gebied ligt het Lateraal Kanaal. Dit kanaal is een zogenaamd waterlichaam en bij plannen direct langs dit waterlichaam moeten zonnodig maatregelen ihkv de Kaderrichtlijn Water worden geïmplementeerd.

In het plangebied ligt een hoofdtransportleiding voor het drinkwater. Deze ligt globaal langs de van Rechteren Limpurgsingel en de Hofkampstraat onder de verharde verkeersweg. Binnen 5 m van het hart van de leiding mag er aan weerskanten niet gebouwd worden. Dit is met een bebouwingsvrije zone aangegeven op de plankaart.

Zodra bebouwing plaatsvindt binnen een bestaande waterloop dient navraag te worden gedaan bij het Waterschap Regge en Dinkel in het kader van een mogelijk aan te vragen keurvergunning.

## **2.7 Flora en Fauna**

Beschrijving op hoofdlijnen en juridische vertaling in de toelichting

De aanwezige ecologische waarden worden beschermd middels de Flora- en Faunawet. De belangrijke bestaande groenstructuren en houtwallen in het plangebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn waardevolle bomen op de plankaart door middel van een maximale kruinprojectie aangegeven. Zij worden via de algemene bouw- en gebruiksverboden beschermd.

De wetgeving op gebied van flora en fauna geldt de Europese regelgeving. Deze overtreft de Nederlandse regelgeving. Een wijziging in de flora en faunawet per januari 2005 ten aanzien van beschermde soorten in de flora en faunawet is doorgevoerd om een reguliere bedrijfsvoering mogelijk te maken. Dit geldt voor:

- beheer en onderhoud (bijv. waterschapsbeheer, natuur beheer, bosbouw, landbouw);
- gebruik (bijv. defensie, recreatie);
- ruimtelijke ontwikkelingen (Woningbouw, wegeaanleg).

De beheermaatregelen mogen zelfs genomen worden als deze schadelijke gevolgen hebben voor de beschermde soorten. De gedragscode die bij deze ontheffing behoort, is echter dat schade zoveel mogelijk beperkt moet worden door zorgvuldig te handelen. De ontheffing geldt niet voor ruimtelijke ontwikkelingen soorten die beschermd zijn in het kader van de habitatrichtlijn voor soorten genoemd in bijlage IV. Voor soorten genoemd in bijlage I is een ontheffing van genoemd besluit noodzakelijk.

Om uit te sluiten dat beschermde dier- en/of plantensoorten benadeeld worden dienen bestaande vegetaties (bomen, singels, houtwallen), oude gebouwen en waterpartijen gehandhaafd te worden.

Nieuwe ontwikkelingen zoals onder andere sloop en aanpassingen aan oude gebouwen die mogelijk nest of overwinteringplaats zijn voor beschermde dieren of vestigingplaats zijn voor beschermde planten is ongewenst.

De initiatiefnemer is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals sloop of aanpassing van oude gebouwen, na te gaan in hoeverre nader onderzoek noodzakelijk is.

Een specifieke effectenstudie is altijd noodzakelijk maar als er habitat IV soorten gevonden zijn aangetroffen dan geldt er een zware toets. Dit geldt ook voor beschermde vogels van de vogelrichtlijn en voor soorten van bijlage I. De zware toets houdt in dat onderzocht moet worden of:

1. er geen alternatief voor de genoemde activiteit is,
  2. er sprake is van een bij wet genoemd belang,
  3. de activiteit ertoe leidt dat de soort in zijn voortbestaan wordt bedreigd.
- Voor de overige beschermde soorten geldt een lichte toets: alleen de derde voorwaarde.

Toelichting ad 2. In of bij wet genoemde belangen zijn:

- onderzoek en onderwijs;
- herpopulatie en herintroductie;
- bescherming van flora en fauna;
- veiligheid van luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid;
- dwingende redenen van openbaar belang;
- het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom;
- belangrijke overlast van dieren;
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
- bestendiggebruik;
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Het ministerie van LNV (Laser) bepaalt of er een ontheffing wordt verleend. Zij schrijft ook de voorwaarden en maatregelen voor die moeten worden getroffen om de vergunning te verkrijgen. De ontheffing kan worden gekregen door een beroep te doen op:

- Artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c, of artikel 75a, van de flora en fauna wet. Een vrijstelling of ontheffing kan worden aangevraagd voor

ruimtelijke ingrepen.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter; een specifiek onderzoek naar flora en fauna is dan ook achterwege gelaten. Bij nieuwe ontwikkelingen is een dergelijk onderzoek wel van belang. In de voorschriften behorende bij de in het plan opgenomen wijzigingbevoegdheden is hiermee rekening gehouden. Bij de procedureregels is opgenomen dat in ieder geval een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd. Gezien het feit dat het niet vanzelfsprekend is dat aan het begin van de planperiode van de wijzigingbevoegdheden gebruik wordt gemaakt is een dergelijk onderzoek nu niet nodig.

## **2.8 Veiligheid en Hulpverlening**

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen.

Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de afdeling Veiligheid & Hulpverlening het conceptplan op fysieke veiligheidsaspecten aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

Voor het opstellen van het brandweeradvies m.b.t. de fysieke veiligheid in het bestemmingsplan Oost Hofkamp- Paradijs hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten:

- Bereikbaarheid
- Opkomsttijd
- Bluswatervoorziening
- Bestrijdbaarheid / zelfredzaamheid
- Sirenedekking
- Samenhang veiligheidsketen

Deze afwegingsaspecten zijn in BIJLAGE III: VEILIGHEID EN HULPVERLENING nader uiteengezet.

## 2.9 Infrastructuur

### Situering

Het gebied Hofkamp/Paradijs is gelegen ten oosten van het Almelose stadscentrum. De wijken Hofkamp en Paradijs worden door de Van Rechteren Limpurgsingel in noord-zuidelijke richting van elkaar gescheiden. Het betreft een ruimtelijke scheiding, aangezien deze singel ter hoogte van het plangebied een ongelijkvloerse kruising heeft met de Hofkampstraat en de Laan van Denizli. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de woonwijk Kollenveld, die wel een directe gelijkvloerse aansluiting op de Van Rechteren Limpurgsingel heeft. Ten westen van de Van Rechteren Limpurgsingel ligt de wijk Hofkamp en ten oosten de wijk Paradijs. Aan de noordzijde vormen de Hofstraat en de Laan van Denizli de grens van het gebied. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door het Lateraal Kanaal en de Bolkshoekweg. Aan de zuidzijde is het gebied onder andere begrensd door (een onderdeel van) het landgoed Huize Almelo, door de woonbebouwing langs de Oude Windslaan, de Berkelstraat en de Bornsestraat. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Reggestraat, Hofkampstraat en de Hagenborgh.

### Ontsluitingsstructuur en verkeersregime

De Laan van Denizli is de wijkontsluitingsweg van het Paradijs en is tevens de meest directe verbinding met de wijk Hofkamp en het stadscentrum. Het eerste deel van de Laan van Denizli heeft een 50 kilometerregime.

De Laan van Denizli sluit via een viaduct aan op de Hofkampstraat. De Hofkampstraat en de daarop aansluitende Schipbeekstraat en Hanzelaan zijn de wijkontsluitingswegen (50 kilometerregime) voor de wijk Hofkamp. De Schipbeekstraat sluit weer aan op de Bornsestraat; een radiale hoofdweg (50 km-regime).

Alle overige straten in de Hofkamp zijn erftoegangswegen, die conform Duurzaam Veilig als 30 kilometerzone zijn ingericht.

### Fiets

De Van Rechteren Limpurgsingel (vrijliggende fietspaden) en de Bornsestraat zijn onderdeel van het gemeentelijke hoofdfietsnetwerk.

### Openbaar vervoer

De Bornsestraat, de Schipbeekstraat en de Hanzelaan zijn onderdeel van het stedelijke busroutenetwerk van Almelo.

### Ontwikkelingen

Alle erftoegangswegen in het plangebied zullen uiteindelijk duurzaam veilig ingericht worden als 30 kilometerstraten.



## 3 UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan "Oost Hofkamp-Paradijs" is een conserverend bestemmingsplan voor dit gebied op te stellen, zodat een goed toetsbaar plan aanwezig is, waarbij tevens de ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst niet in de weg worden gestaan. Middels wijzigingsbevoegdheden kan op redelijk korte termijn worden ingespeeld op zich wijzigende situaties.

### 3.2 Planbeschrijving

Het doel van het bestemmingsplan is de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het gebied te handhaven en verder te ontwikkelen. Tegelijkertijd worden beperkingen opgenomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Dit betekent op een aantal punten een wijziging van de mogelijkheden, zoals die binnen het vigerende plan aanwezig zijn.

Doordat het plan onderdeel uitmaakt van de algehele herziening van alle bestemmingsplannen, wordt hierbij aangehaakt bij de algemene bestemmingswijze van alle percelen. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren, waardoor inzichtelijker is voor de gebruiker (zowel de plantoetsers vanuit de gemeente, als ook de burger) wat de mogelijkheden zijn voor het gebruik en de bebouwing.

#### **Bebouwing en stedenbouwkundige structuur**

De bestaande bebouwing en stedenbouwkundige structuur wordt in grote lijnen gehandhaafd, waarbij een duidelijk verschil is tussen het oostelijk gelegen plandeel Paradijs en het westelijke deel Hofkamp. Dit betekent dat er geen bouwvoorvoorschriften zijn voorzien die sterk afwijken van de huidige gebouwde situatie/bouwvoorvoorschriften van de huidige bestemmingen. De zogeheten bouwvlakken, dit zijn de gebieden waarop bebouwing mag worden opgericht, worden in een aantal situaties aangepast aan hetgeen nu gebouwd is. In een aantal gevallen betekent dit dat de mogelijke diepte van de bouwstroken wordt beperkt.

Het plangebied Paradijs is een gebied welke bebouwd is met uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen, waar op een aantal plaatsen ook kantoor-, beroeps- of praktijkruimten zijn gerealiseerd. Doordat bij de verkaveling is uitgegaan van grote kavels met een minimale oppervlakte van 1400m<sup>2</sup>, en een bescheiden bebouwingsoppervlak is een wijk ontstaan met een grote openheid. Deze moet openheid behouden blijven.

Ontsluiting van de onderhavige woonkern vindt plaats via de woonverzamelstraat Jura die zijn aansluiting vindt op de wijkontsluitingswegen Laan van Iserlohn en de Laan van Biel.

Verder is in het centrale deel van de wijk een voormalig ziekenhuis aanwezig, welke nu gebruikt wordt als een ontspanningscentrum met een meer dan regionale functie.

Het plangebied Hofkamp, welke deel uitmaakt van dit bestemmingsplan is een plangebied met een vrij wisselende bebouwing, waar het wonen centraal staat. Dit gedeelte welke direct gelegen is aan het centrum heeft buiten het wonen verder nog een aantal functies in de sfeer van Maatschappelijke doeleinden.

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwstroken aangepast aan de feitelijke bebouwing, en tevens worden ook de bebouwingmogelijkheden op de achterterreinen voorzien van van uniforme voorschriften die ook van toepassing zijn bij andere vergelijkbare woongebieden.

Deze aanpassing is noodzakelijk door de sterk wisselende bebouwingmogelijkheden die de huidige bestemmingsplannen nu bieden.

### **Gebruiksmogelijkheden**

Het huidige plan kent een relatief redelijke diversiteit aan functies, het betreft hoofdzakelijk wonen. De overige functies betreffen ondermeer maatschappelijk (zoals kerken, onderwijs), recreatie/ontspanning en op kleine schaal detailhandel. Deze functies komen verspreid in de hele wijk voor.

In het verleden zijn een aantal gebouwen (scholen e.d.) gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor woningbouw. Doordat in verschillende perioden is gebouwd, en het gebied uit meerdere bestemmingsplannen bestaat, verschillen de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het gehele plangebied kent in het nieuwe bestemmingsplan vijf verschillende bestemmingen met voorschriften voor wonen (grondgebonden woningen (W-A) en gestapelde woningen (W-B) geregeld door de bouwvlakken, woonwagens (W-Y) en woningen gelegen in een woonvlek (W-Z)). Daarnaast is wonen, op bovengelegen verdiepingen, ook mogelijk binnen de bestemming Gemengde Doeleinden.

De wijze waarop de vestiging van een beroep-aan-huis geregeld is, zal worden gewijzigd. In de vigerende bestemmingsplannen is een onderscheid gemaakt tussen woningen waar in de bijgebouwen een beroep aan huis mogelijk is en woningen waar dat niet mogelijk is. In het huidige plan zal worden aangesloten bij de regeling voor beroep-aan-huis, zoals die in grote delen van Almelo reeds geldt.

Het plan omvat het Paradijsbos, welke als 'Bos' is bestemd. Hierin zijn geen nieuwe bebouwingmogelijkheden opgenomen en geldt een aanlegvergunningstelsel. De bestaande bebouwing is opnieuw ingepast.

De gronden grenzend aan de Seeland, Bolkshoeksweg en Lateraalkanaal hebben een agrarische bestemming. Hierbinnen is tevens een aanlegvergunning opgenomen.

In het gebied is het Preston Palace gelegen. Het betreft een toeristische trekpleister en neemt relatief een grote plaats in in de woonwijk. Het gebouw was voorheen in gebruik als het voormalige Prinses Irene Ziekenhuis. De overlast van verkeer is beperkt, doordat de ingang van het terrein gesitueerd is aan de doorgaande weg van Rechteren van Limpurgsingel. De uitbreidingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

Het uitvaartcentrum aan de Van Rechteren Limpurgsingel is niet meer in gebruik als een uitvaartcentrum. Gezien er nog geen concrete invulling van het perceel voorhanden is en gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is de bestemming voor een uitvaartcentrum alsnog opgenomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Hoek Berkelstraat/Bornsestraat. Dit betreft de voormalige locatie van de coca-cola fabriek. Gezien de situering in de wijk is het wenselijk op deze locatie te voorzien in woningbouw. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen.

## 4 JURIDISCHE PLANOPZET

### 4.1 Inleiding

Er wordt ingegaan op de wijze waarin de meest gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart. De regels en plankaart vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de bebouwingmogelijkheden en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In de regels worden de mogelijkheden in schrift vastgelegd. Op de plankaart worden de bestemmingen per locatie vastgelegd.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht, alsmede een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

### 4.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt een bestemmingsregeling beoogt waarbij de rechtszekerheid gewaarborgd is. Uitgegaan is van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend.

Daarnaast is – naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter – gekozen voor:

- I. een (binnenplanse)ontheftingsprocedure op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat hier om geringe afwijkingen van hetgeen bij recht is toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan. Deze procedure biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- II. nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte;
- III. wijzigingsregels op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft hier de mogelijkheid het plan te wijzigen op specifieke, in de regels bepaalde, gevallen.

De hoofdstukindeling van de voorschriften ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", omvat de volgende artikelen:

- I. begripsregels;
- II. wijze van meten;

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- I. Bestemmingsomschrijving;
- II. Beschrijving in hoofdlijnen;

- III. Bouwregels;
- IV. Nadere eisen;
- V. Ontheffing van de bouwregels;
- VI. Specifieke gebruiksregels;
- VII. Ontheffing van de gebruiksregels;
- VIII. Aanlegvergunning;
- IX. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: "**Algemene Bepalingen**", bevat:

- I. Anti-dubbeltelbepaling;
- II. Algemene bepalingen ten aanzien van bouwen, werken en werkzaamheden;
- III. Algemene gebruiksbepalings;
- IV. Algemene ontheffingsbepalingen;
- V. Procedure wijzigingsbevoegdheden;
- VI. Procedure ten aanzien van ontheffingen;

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotbepalingen**", bevat:

- I. Strafregeel: overtredingen van het bestemmingsplan worden geacht een strafbaar feit te zijn;
- II. Overgangsregel: voor bouwwerken, die op het moment van ter visielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels;
- III. Slotregel: hierin is opgenomen hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald en wanneer het door de gemeenteraad is vastgesteld.

#### **4.3 Beschrijving per bestemming**

Het bestemmingsplan kent 19 bestemmingen. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bestemmingen en bestemmingsregels.

##### **Agrarisch (A)**

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. In het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming gelegen ten noorden van het Paradijsbos. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen, waardoor er in principe geen (hoofd)bebouwing is toegestaan. In de regels zijn daarentegen wel bepalingen opgenomen omtrent andere bouwwerken, zoals voorzieningen voor openbaar nut en schuilmogelijkheden voor dieren. Voor deze gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

##### **Bos (BO)**

Gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor bos, bebossing en de bescherming van natuurwaarden. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor deze gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

### **Detailhandel (DH)**

Gronden met de bestemming detailhandel zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven, bouwmarkten, dienstverlenende bedrijven en wonen op bovengelige verdiepingen. In de regels zijn zowel de hoofdgebouwen als bijgebouwen vervolgens voorwaarden opgenomen omtrent maximale bouwhoogten en maximale toegestane vloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven. De dienstverlenende bedrijven zijn gelimiteerd tot de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde type bedrijven.

### **Gemengd (GD)**

Gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor verschillende functies: detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en wonen. Voor een aantal locaties met deze bestemming is specifiek de aanduiding "horeca" opgenomen. De dienstverlenende bedrijven zijn beperkt tot de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde type bedrijven.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In de regels zijn voor zowel de hoofdgebouwen als bijgebouwen bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten en de maximaal toegestane vloeroppervlakte voor detailhandelsbedrijven. Voorts zijn er enkele ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden.

### **Groen (G)**

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, plein, waterpartijen, verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden, waterbergingen en kunstwerken ten behoeve van de waterbeheersing.

### **Horeca (H)**

Deze gronden zijn bestemd voor horeca met alle daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken.

### **Kantoor (K)**

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, met de daarbij behorende, bijgebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

### **Maatschappelijk (M-A) en (M-Z)**

Gronden met de bestemming Maatschappelijk (M-A) zijn bestemd voor verschillende functies: sociaal en/of medische doeleinden, sociaal en/of culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en doeleinden van openbare dienstverlening. Voor een bepaald aantal gronden is het tevens mogelijk onderwijs en een kantoor uit te oefenen. Gronden met de bestemming (M-Z) zijn bestemd voor een uitvaartcentrum.

De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In de regels zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten en het maximale bouwpercentage. Voorts zijn er enkele ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw mogelijkheden voor zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen.

### **Ontspanning en Vermaak (OV)**

Binnen dit plan betreft deze bestemming alleen het complex van Preston Palace aan de Laan van Iserlohn. Deze gronden zijn bestemd voor recreatiegebouwen en daarbij behorende boetiek/shop t.b.v. recreatievoorzieningen. Op deze gronden zijn ook bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

### **Sport (S)**

De gronden zijn bestemd voor sport en speelvelden, met de daarbijbehorende voorzieningen als kleed- en wasgelegenheden, kantines, clubgebouwen en materiaalbergingen. De bebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In de regels zijn vervolgens voorwaarden opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten en het maximale bouwpercentage. Andere bouwwerken als een ballenvanger of een goal kunnen buiten het bouwvlak worden opgericht.

### **Tuin (T)**

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

### **Verkeer (V)**

Aan de in het plangebied opgenomen wegen is de bestemming Verkeer toegekend. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor de verkeersontsluiting van de wijk. Daarnaast zijn op deze bestemming de verkeers- en verblijfsgebieden en de daarbij behorende verhardingen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen e.d. te realiseren. Op deze gronden zijn ook bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, zoals verkeersregelaars, lantaarns, enz.

### **Water (WA)**

Gronden met de bestemming water zijn bestemd voor de hiertoe behorende functies, zoals de waterhuishouding, oever-en onderhoudsstroken, bruggen, sluizen en waterbouwkundige werken, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en verhardingen.

### **Wonen (W-A, W-B, W-G, W-Y, W-Z)**

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

## **Waardevolle bomen**

In het gebied komen meerdere bomen voor die als waardevol zijn aangeduid vanwege hun ligging en verschijning. Deze waardevolle bomen zijn gelegen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Er zijn beperkingen voor het bouwen binnen twee meter van de projectiekruin en het uitvoeren van bepaalde werken. Voorts zijn er enkele ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

## **4.4 Overige bepalingen**

### **Anti-dubbelregel**

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij berekening van het maximale bebouwingspercentage was betrokken, wederom nu ten behoeve van de berekening van een ander bouwperceel wordt betrokken.

### **Algemene ontheffingsregel**

In dit artikel is een aantal voorwaarden opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de regels opgenomen maten kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van de nutsbedrijven worden toegestaan.

### **Procedureregels**

In de artikelen 26 en 28 zijn procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid, de aanlegvergunning en de ontheffing als bedoeld in de artikelen Detailhandel (DH), Gemengd (GD), Kantoor (K), Maatschappelijk (M-A), Maatschappelijk (M-Z), Sport (S), Wonen-A (W-A), Wonen B (W-B) en Wonen-Z (W-Z).

### **Algemene gebruiksregel**

Voor de redactie van de gebruiksregel is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met het bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan mag worden voortgezet. Wijziging van het strijdig gebruik is uitsluitend mogelijk indien de afwijking niet wordt vergroot. Het bepaalde in lid C (de zogenoemde 'toverformule') is, ondanks het subjectieve karakter ervan, in de regels opgenomen omdat constante jurisprudentie dat vereist.

### **Algemene bouw- en gebruiksverboden**

Deze regel is opgenomen ter bescherming van de op de plankaart aangegeven 'waardevolle bomen'.

### **Overgangsregel bouwwerken**

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan op het tijdstip van de tervisielegging van het bestemmingsplan, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding danwel gedeeltelijke vernieuwing van deze bebouwing is mogelijk. Volledige herbouw is uitsluitend mogelijk indien het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan.

### **Strafrechtelijke regel**

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregel is, op grond van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten strafbaar gesteld. Strafrechtelijke sancties zijn hierdoor mogelijk.

## **4.5 Monumenten, beschermde stadsgezichten en archeologie**

Binnen het plangebied bevinden zich gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten, te weten:





*Gemeentelijk monumenten:*

- I. Bornsestraat 92, Villa Saxenheem;
- II. Windslaan 6, Woonhuis;
- III. Hofkampstraat 49, Waterschapskantoor;
- IV. Windhoekweg 8, Boerderij;
- V. Hofkampstraat, Dagkapel St. Elizabeth.

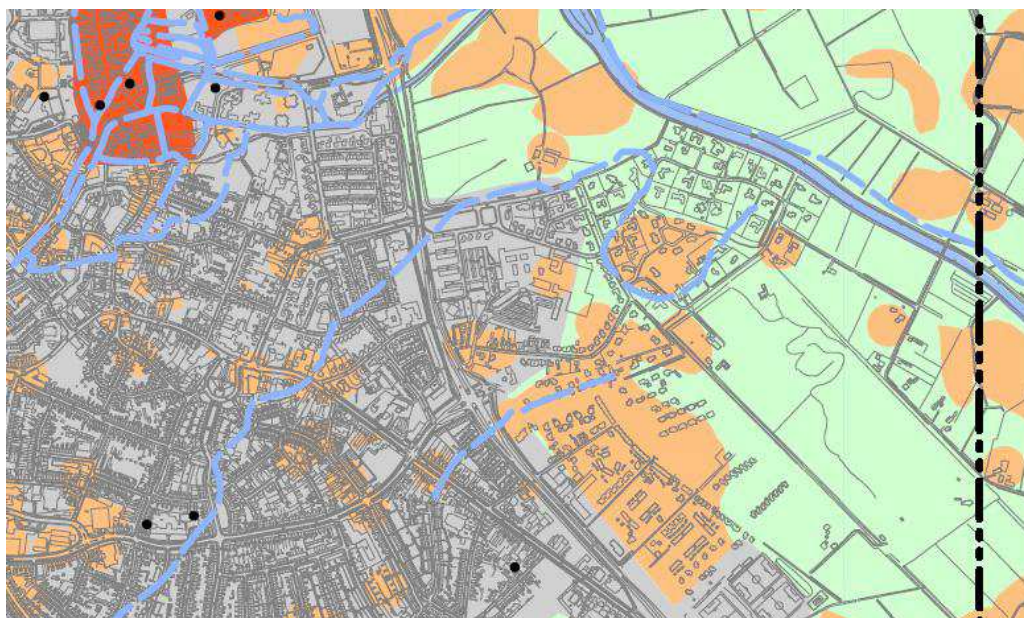
*Rijksmonumenten:*

- I. Hofstraat 79, Huize Castello;
- II. Hofkampstraat 52-98, voormalig ziekenhuis St. Elizabeth;
- III. Bornsestraat 112, Woonhuis.



Voor panden met de status van rijksmonument gelden op grond van de Monumentenwet 1988 aanvullende bepalingen voor sloop- en bouwwerkzaamheden. Voor panden met de status van gemeentelijke monument alsmede de panden die gelegen zijn binnen een beschermd stadsgezicht gelden eveneens aanvullende eisen ten aanzien van bouw- en sloopactiviteiten.



In het gebied is daarnaast sprake van beschermde stadsgezichten. Het betreft een gebied aan de noordzijde van de woonwijk Hofkamp.

Voor het grondgebied in Almelo is in juni 2007 onderzoek uitgevoerd naar archeologie door Vestigia 'Archeologie en Cultuurhistorie'. Het betreft een archeologische verwachtingswaardenkaart. Een uitsnede voor het plangebied Hofkamp-Paradijs is hieronder weergegeven. In het plangebied komen zowel gronden voor met een hoge archeologische verwachting en een lage archeologische verwachting voor. Omdat het een voornamelijk conserverend bestemmingsplan betreft, is er geen nader onderzoek uitgevoerd naar specifieke locaties. Bij het uitvoeren van de verleende bouwvergunning geldt daarnaast de meldingsplicht voor de bouwer bij het aantreffen van mogelijke archeologische vondsten.



## LEGENDA

 Archeologisch monument, beschermd  
 Archeologische waarde


 Hoge archeologische verwachting  
 Lage archeologische verwachting

 Geen archeologische verwachting


 Bebouwde kom

 Water

 Gemeentegrens

 Kader kaartbijlage 4

● ARCHIS waarnemingen

 Historische waterlopen



JUNI 2007 / RS

## **5 FINANCIIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID**

Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen, indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins verzekerd is.

Omdat het bestemmingsplan overwegend conserverend van karakter is, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is derhalve niet van toepassing en is geen exploitatieplan nodig.



## **6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE**

### **Vooroverleg**

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie, Waterschap Regge en Dinkel en alle diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. De ontvangen adviezen in het kader van het vooroverleg zijn opgenomen in  
BIJLAGE IV: INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA  
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

### **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs heeft van 18 juni 2008 gedurende zes weken (tot en met 29 juli 2008) ter inzage gelegen.

Op donderdag 26 juni 2008 is een inloopavond gehouden op het stadhuis in Almelo, Stadhuisplein 1.

Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn inspraakreacties kenbaar gemaakt, welke in het ontwerp-bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs zijn verwerkt dan wel zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage  
BIJLAGE IV: INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA  
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs heeft van 12 november 2008 gedurende zes weken (tot en met 23 december 2008) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. In totaal zijn 32 zienswijzen ingekomen. De hebben voornamelijk betrekking op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen nieuwe bouwkavels in het Paradijsbos, de bescherming van het Paradijsbos en de begrenzing van het plan aan de noordoostelijke zijde (Lateraalkanaal, Bolkshoeksweg).

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzen zijn toegevoegd en maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Zie  
BIJLAGE V: ZIENSWIJZE-REACTIENOTA ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN  
voor een uitgebreide uiteenzetting van de gemeentelijke reactie.

