

# **BESTEMMINGSPLAN**

WEST – DE RIET ZUID

# INHOUDSOPGAVE

<b>TOELICHTING</b>	<b>4</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 ALGEMEEN	5
1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3 SITUATIE EN LIGGING	5
<b>2 ONDERZOEK</b>	<b>6</b>
2.1 INLEIDING	6
2.2 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
2.3 HERZIENE PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
2.4 MILIEUASPECTEN	7
2.5 VEILIGHEID EN HULPVERLENING	7
2.6 VERKEERSSTRUCTUUR	8
<b>3 UITGANGSPUNTEN</b>	<b>10</b>
3.1 INLEIDING	10
3.2 PLANBESCHRIJVING EN STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	10
<b>4 JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>11</b>
4.1 INLEIDING	11
4.2 JURIDISCHE SYSTEMATIEK	11
4.3 BESCHRIJVING PER BESTEMMING	12
4.4 MONUMENTEN EN BESCHERMDE STADSGEZICHTEN.	14
<b>5 FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID</b>	<b>15</b>
<b>6 VOOROVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>16</b>
<b>VOORSCHRIFTEN</b>	<b>17</b>
<b>1 INLEIDENDE BEPALINGEN</b>	<b>19</b>
ARTIKEL 1    BEGRIJSOMSCHRIJVINGEN	19
ARTIKEL 2    WIJZE VAN METEN	23
<b>2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN</b>	<b>24</b>
ARTIKEL 3    WOONDOELEINDEN A (WDA)	24
ARTIKEL 4    WOONDOELEINDEN B (WDB)	27
ARTIKEL 5    GARAGEBOXEN (Gb)	29
ARTIKEL 6    BEDRIJFSDOELEINDEN A (BDA)	30
ARTIKEL 7    WINKELS (Wi)	33
ARTIKEL 8    GEMENGDE DOELEINDEN A (GDA)	35
ARTIKEL 9    GEMENGDE DOELEINDEN x (GDx)	38
ARTIKEL 10   GEMENGDE DOELEINDEN y (GDy)	40
ARTIKEL 11   MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN A (MDA)	42
ARTIKEL 12   MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN B (MDB)	44
ARTIKEL 13   RECREATIEVE DOELEINDEN A ( RDA)	46
ARTIKEL 14   VERKEERSDOELEINDEN (VD)	47
ARTIKEL 15   SPOORWEGDOELEINDEN (SD)	48
ARTIKEL 16   TUIN A (TA)	49
ARTIKEL 17   GROEN (G)	50
<b>3 ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>51</b>

ARTIKEL 18	ANTI-DUBBELTELBEPALING	51
ARTIKEL 19	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	52
ARTIKEL 20	PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	53
ARTIKEL 21	PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN	54
ARTIKEL 22	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING	55
ARTIKEL 23	ALGEMENE BOUW- EN GEBRUIKSVERBODEN	56
ARTIKEL 24	OVERGANGSBEPALINGEN	57
ARTIKEL 25	STRAFRECHTELIJKE BEPALING	58
ARTIKEL 26	SLOTBEPALING	59
<b>BIJLAGEN</b>		<b>60</b>
<b>BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN A</b>		<b>62</b>
<b>BIJLAGE II: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN B</b>		<b>65</b>
<b>BIJLAGE III: PARKEREN</b>		<b>68</b>
<b>BIJLAGE IV: LIJST VAN ACTIVITEITEN</b>		<b>70</b>
<b>BIJLAGE V: MILIEUASPECTEN</b>		<b>72</b>
<b>BIJLAGE VI: VEILIGHEID EN HULPVERLENING</b>		<b>83</b>
<b>BIJLAGE VII: LUCHTKWALITEIT LANGS WEGEN</b>		<b>96</b>
<b>BIJLAGE VIII: AKOESTISCH ONDERZOEK</b>		<b>101</b>
<b>BIJLAGE IX: INSpraak-REACTIENOTA VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN</b>		<b>113</b>
<b>BIJLAGE X: ZIENSWIJZE-REACTIENOTA ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN</b>		<b>126</b>

# TOELICHTING

# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Binnen de gemeente Almelo is op grote schaal sprake van verouderde bestemmingsplannen. In het kader van het convenant “De Ruimte op Orde” dat de provincie Overijssel heeft gesloten met alle Overijsselse gemeenten, om over te gaan tot actualisering van bestemmingsplannen, ligt het bestemmingsplan West - De Riet Zuid voor.

Verouderde bestemmingsplannen zijn vaak slecht handhaafbaar. Het is dan ook van wezenlijk belang dat normen helder gesteld worden. Dit wordt o.a. bereikt door actuele bestemmingsplannen.

Bij de actualisering van bestemmingsplannen moet veel aandacht besteedt worden aan de handhaafbaarheid ervan. Voorschriften moeten duidelijk zijn zodat geen meningsverschillen gaan ontstaan over de interpretatie ervan.

## 1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “West - De Riet Zuid” bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1000 (tekeningnummer 22107 S.U.W.);
- voorschriften;
- Bijlage I, II, III, IV, V, VI, VII en VIII (Staat van Bedrijfsactiviteiten A en B, bestemming “Parkeren”, Lijst van activiteiten, Milieuaspecten, Veiligheid en Hulpverlening, Inspraak-reactienota voorontwerp-bestemmingsplan en Akoestisch onderzoek).

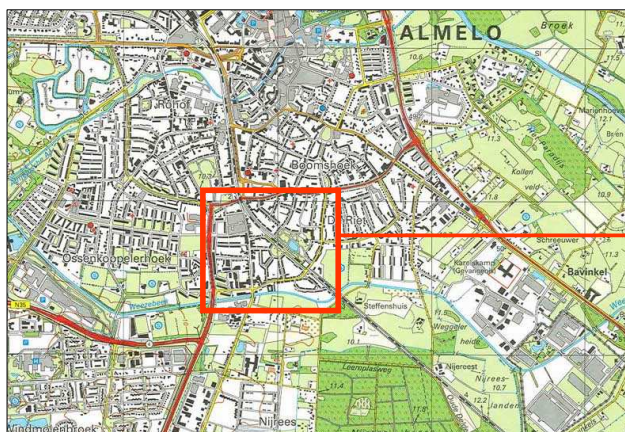
Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de voorschriften zijn regels opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juist beheer alsmede een juiste ontwikkeling van het plangebied.

In de toelichting, die het plan vergezelt, zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitgangspunten en een beschrijving van het plan weergegeven.

## 1.3 Situatie en ligging

Het totale gebied De Riet is opgedeeld in twee plangebieden. Het onderhavige bestemmingsplan beslaat het zuidelijk deel van dit gebied De Riet en sluit aan op het noordelijke plangebied dat tegen de binnenstad aan ligt.

Het plangebied De Riet Zuid wordt begrensd door de Violierstraat, Rietstraat, Bosstraat, Beekstraat, Bornerbroeksestraat en de spoorlijn Almelo-Hengelo.



Ligging plangebied

## 2 ONDERZOEK

### 2.1 Inleiding

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de 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 het ruimtelijk beleidskader, de bestaande situatie en de milieuaspecten.

### 2.2 Huidige planologische situatie

In 1916 kwam het "Plan voor bebouwing der terreinen van De Riet" gereed. Op het langgerekte stuk land, gelegen tussen Bornsestraat en de spoorlijn naar Hengelo werd het tuindorp De Riet ontworpen.

Het grootste deel van de gebouwde woningen is in beheer bij de "Almelse Woningstichting Beter Wonen", de overige woningen zijn in het bezit van particulieren.

Binnen het plangebied komen naast de bestemmingen Woondoeleinden, nog de bestemmingen Gemengde Doeleinden, Maatschappelijke Doeleinden en Bedrijfsdoeleinden als "hoofdbestemmingen" voor.

Het leefmilieu vergt voor het grootste deel van de wijk geen actief optreden van de overheid in die zin dat renovatie of verbeteringsplannen moeten worden opgesteld. Onderwerpeijk bestemmingsplan kan daarom als overwegend conserverend worden genoemd.

Voor het plangebied gelden momenteel een aantal oude uitbreidingsplannen, te weten: Uitbreidingsplan West 1930 B, vastgesteld dd. 28 december 1932, goedgekeurd dd. 16 januari 1934;

Herziening 4, vastgesteld dd. 27 april 1938, goedgekeurd dd. 5 juli 1938;

Herziening 5, vastgesteld dd. 27 april 1938, goedgekeurd dd. 24 juli 1938;

Herziening 6, vastgesteld dd. 25 april 1940, goedgekeurd dd. 23 juli 1940.

### 2.3 Herziene planologische situatie

De grenzen van het bestemmingsplan worden gevormd door de Violierstraat, Rietstraat, Bosstraat, Beekstraat, Bornerbroeksestraat en de spoorlijn.

Ten opzichte van het vigerende plan zijn een aantal bestemmingen meer specifiek aangegeven, zoals:

- a. daar waar hoofdzakelijk wonen plaatsvindt, is dit ook als zodanig in het plan aangegeven;
- b. gebouwen en gronden die vallen onder het begrip Maatschappelijke Doeleinden hebben in de nieuwe opzet ook deze bestemming gekregen, evenals de bebouwing vallend onder Gemengde Doeleinden (voornamelijk gelegen langs de parkeerring gelegen detailhandel, dienstverlening, kantoren etc.) die een "eigen" bestemming heeft gekregen.  
Een aantal percelen is door middel van een aanduiding op de kaart, bestemd conform het huidige gebruik (cafeteria, café, restaurant, drukkerij, fysiotherapeuten-/huisartspraktijk).

Voor zes bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid door het college opgenomen. Het betreft de bestemmingen Woondoeleinden A (WDA) (artikel 3), Woondoeleinden B (WDB) (artikel 4), Bedrijfsdoeleinden A (BDA) (artikel 6), Gemengde Doeleinden A (GDA) (artikel 8), Gemengde Doeleinden x (GDx) (artikel 9) en Recreatieve Doeleinden A (RDA) (artikel 13). Voor deze bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheden zijn ook op de kaart zichtbaar gemaakt.

Om de toetsbaarheid te vereenvoudigen is er voor gekozen de wijzigingsbevoegdheid per bestemming op te nemen.

## 2.4 Milieuaspecten

### Uitgangspunten

#### Visie op duurzame stedelijke ontwikkeling

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;
- een selectieve menging van functies;
- aandacht voor efficiënt intensief en multifunctioneel ruimtegebruik;
- aandacht voor veilige mobiliteit, ruimte voor voetgangers, fietsroutes en openbaar vervoer;
- behoud en bescherming van waardevolle landschappelijk 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 (februari 2003) van de provincie Overijssel,
- het Milieubeleidsplan gemeente Almelo 2001-2005,
- het Nationale pakket duurzame stedenbouw, voorjaar 1999, uitgegeven door het nationale Dubo Centrum,
- "het bestemmingsplan als instrument voor duurzame stedenbouw" publicatie van het ministerie van VROM november 1999
- Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", 4 augustus 2004, publicatie Staatscourant.
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), 10 juni 2004, publicatie Staatscourant,
- relevante wettelijke bepalingen.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening worden de aspecten: milieukwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid bij de herziening van bestemmingsplannen afgewogen. Het is de bedoeling om ruimtelijke relevante randvoorwaarden vast te leggen. In Bijlage V zal nader worden ingegaan op de afzonderlijke milieuaspecten.

## 2.5 Veiligheid en Hulpverlening

### Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) incidenten en rampen. Wanneer er ondanks de gerealiseerde

veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen een incident plaatsvindt, is een effectieve en efficiënte hulpverlening noodzakelijk.

Het bestemmingsplan is getoetst op brandveiligheid aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

### **Afwegingsaspecten**

Voor het opstellen van een paragraaf met betrekking tot de fysieke veiligheid in het bestemmingsplan "West - De Riet Zuid" is een aantal afwegingsaspecten gehanteerd. Deze betreffen:

1. Bebouwing, inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid
2. Opslag/productie/verwerking van gevaarlijke stoffen
3. Transport van gevaarlijke stoffen
4. Brandweezorgnorm
5. Bluswatervoorziening
6. Alarmering van de bevolking (WAS)
7. Samenhang binnen de veiligheidsketen

In Bijlage VI zal nader worden ingegaan op de afzonderlijke Afwegingsaspecten.

## **2.6 Verkeersstructuur**

### **Situering**

De Riet Zuid ligt ten zuiden van de stadsrondweg van Almelo, waarvan de Violierstraat deel uitmaakt. Deze stadsrondweg behoort tot het stedelijke hoofdwegennet. De Violierstraat begrenst de wijk aan de noordzijde. Aan de zuid- en oostzijde wordt de wijk afgebakend door de Rietstraat. Aan de westzijde vormt de Bornerbroeksestraat de begrenzing.

### **Ontsluitingsstructuur**

De Rietstraat is de wijkweg van De Riet Zuid. Thans wordt de Rietstraat tevens als sluiproute gebruikt, maar de Nijreessingel zal dit sluihverkeer in de toekomst opvangen. De Bornerbroeksestraat had vroeger een belangrijke verkeersfunctie, welke nu is overgenomen door de Henriëtte Holstlaan. Nu heeft de Bornerbroeksestraat een belangrijke functie in het stedelijke fietsroutenet.

De spoorlijn splitst de Riet Zuid in twee delen, terwijl er spoorwegovergangen zijn ter hoogte van de Violierstraat en de Rietstraat.

De Violierstraat en de Rietstraat worden beide (voor een deel) als busroute gebruikt.

### **Inrichting**

De doorgaande wegen als de Rietstraat, Hoornbladstraat, Violierstraat en Bornerbroeksestraat zijn gebiedsontsluitingswegen. Alle overige (woon)straten zijn ingericht als 30 km/u zones.

### **Ontwikkelingen**

Om de relatie met de Riet Noord te benadrukken is het van belang dat de barrièrewerking van Violierstraat waar mogelijk wordt beperkt, door middel van de aanleg van enkele oversteekvoorzieningen voor fietsers en voetgangers. De aanleg van de Nijreessingel zal een forse vermindering van de verkeersdruk op de Violierstraat opleveren.

De geplande verdieping van het spoor ten noordwesten van de wijk heeft beperkte gevolgen voor de structuur van de wijk, aangezien de verdieping zelf ter hoogte van de Violierstraat begint. De verdieping van het spoor biedt mogelijkheden om de oversteekbaarheid van de Violierstraat bij de Anjelierstraat te verbeteren.



Er heerst in vrijwel de gehele wijk een hoge parkeerdruk, omdat de straten vaak smal zijn en er nauwelijks openbare ruimte beschikbaar is die alsnog voor de aanleg van parkeervoorzieningen kan worden aangewend.

In de Violierstraat, de Irisstraat en de Zonnebloemstraat bevinden zich enkele bedrijfspanden, die veel autoverkeer aantrekken, terwijl daar eigenlijk geen parkeerruimte voor beschikbaar is. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en/of parkeren kan de parkeersituatie voor de toekomst enigszins verbeterd worden.

De Bornerbroeksestraat vormt een 'drager' in het stadsnet voor de fiets. De parkeerdruk als gevolg van de aanwezigheid van winkels en restaurants in deze straat, beperkt de doorstroming van het fietsverkeer. Het is daarom noodzakelijk dat gezocht wordt naar afdoende parkeerruimte om de fietsroute voldoende kwaliteit te geven. Voor enkele locaties is de bestemming Verkeersdoeleinden opgenomen om alsnog de parkeerruimte te kunnen realiseren.

De Anjelierstraat en de Rietstraat maken ook onderdeel uit van het stadsnet van fietsroutes.

## 3 UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan “West De Riet Zuid” is een overwegend conserverend bestemmingsplan voor dit gebied op te stellen, zodat weer een goed toetsbaar plan aanwezig is, waarbij tevens de ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst niet in de weg worden gestaan. Middels een aantal wijzigingsbevoegdheden kan op redelijk korte termijn worden ingespeeld op te wijzigen situaties.

### 3.2 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige visie

Het doel van het bestemmingsplan is het gebied in zijn hoofdstructuur te handhaven en verder te ontwikkelen. Ongewenste ontwikkelingen moeten worden voorkomen, nieuwe ontwikkelingen, die overeenstemming met de visie moeten worden gestimuleerd.

In zijn geheel zal het gebied verder richting wonen ontwikkeld worden. Op percelen van ongewenste bedrijven zullen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Hierbij gaat het vooral om ontwikkelingen richting wonen of parkeren.

De gemengde situatie van overwegend wonen en winkels aan de Bornerbroeksestraat zal verder gehandhaafd moeten blijven. Deze vestiging van horeca inrichtingen zal beperkt moeten blijven tot die percelen waar ze nu gevestigd zijn.

Het beschermde stadsgezicht, het tuindorp De Riet (gedeeltelijk in het plangebied De Riet Noord gelegen), vormt het stedenbouwkundig belangrijkste deel van het voorliggende bestemmingsplan.

De stedenbouwkundige structuur, in nauwe samenhang met de groenstructuur, maar ook de architectuur zullen door middel van het bestemmingsplan beschermd worden. Waar vroegere functies niet meer reëel lijken zullen nieuwe invullingen zorgvuldig ingepast kunnen worden. Hiermee houdt bijvoorbeeld de vrijstellingsmogelijkheid om te wonen binnen de bestemming winkels, rekening.

De buurt rond het groene hart van de Joost van den Vondelstraat, ten zuiden van de spoorlijn, is uit het oogpunt van de stadsstructuur bekeken, eveneens een heel waardevolle buurt. Het Louise van Haftenplantsoen aan de overkant van de spoorlijn staat in nauwe (visuele) relatie tot de Boomsplaats.

Ook de Bornerbroeksestraat, als een van de historische Almelse linten, zal niet alleen met betrekking tot de functies, maar ook met betrekking tot de kleinschalige structuur met verticale geleding, gehandhaafd resp. opnieuw ontwikkeld moeten worden.

## 4 JURIDISCHE PLANOPZET

### 4.1 Inleiding

Ingegaan wordt op de wijze waarin de meest gewenste juridische ontwikkeling is vertaald. Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en plankaart. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, bepalingen omtrent toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn verdeeld in drie hoofdstukken.

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden.

### 4.2 Juridische systematiek

Beoogd wordt een bestemmingsregeling waarbij de rechtszekerheid voldoende gewaarborgd wordt.

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:

- een vrijstellingsprocedure: het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de profilering van wegen, aantal parkeerplaatsen en afstanden van woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte;
- wijzigingsbepalingen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bijvoorbeeld voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming in woondoeleinden.

De hoofdstukindeling van de voorschriften ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: “Inleidende bepalingen”, omvat de volgende artikelen:

- begripsomschrijvingen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsomschrijvingen”, bevat de beschrijving van de bestemmingen, die per artikel het volgende stramien hebben:

- Doeleindenomschrijving: specificatie en omschrijving van de op de gronden toegelaten bestemming;
- Bebouwingsbepalingen: regels omtrent bebouwingsvoorschriften;
- Vrijstellingsbepalingen: vrijstellingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders toekomt met betrekking tot de bebouwingsbepalingen;
- Nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Wijzigingsbepalingen ingeval van functiewijzigingen.

Hoofdstuk 3: “Algemene Bepalingen”, bevat:

- Algemene vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders: het gaat hierbij onder meer om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gemeten maten en normen met betrekking tot bouwen;

- Algemene gebruiksbeplating: deze beplating verbiedt alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming, voor zover dit niet onder het overgangsrecht valt;
- Algemene bouw- en gebruiksverboden: deze beplating geeft een bouw- en gebruiksverbod ter plaatse van op de bestemmingsplankaart aangegeven "waardevolle bomen";
- Overgangsbepalingen:  
ten aanzien van 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; In dit hoofdstuk zijn verder nog een anti-dubbelbelbeplating, de strafrechtelijke beplating en de titel opgenomen.

#### 4.3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent vijftien bestemmingen, te weten Woondoeleinden A (WDA) en B (WDB), Garageboxen (Gb), Bedrijfsdoeleinden A (BDA), Winkels (Wi), Gemengde Doeleinden A (GDA), x (GDx) en y (GDy), Maatschappelijke Doeleinden A (MDA) en B (MDB), Recreatieve Doeleinden A (RDA), Verkeersdoeleinden (VD), Spoorwegdoeleinden (SD), Tuin A (TA) en Groen (G).

##### Woondoeleinden

De bestemmingsplanregeling gaat uit van de ontwikkeling van woningbouw alsmede van handhaving van bestaande woningen. Er is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen.

De bestemming Woondoeleinden A maakt grondgebonden woningen mogelijk. Op de bestemming Woondoeleinden B zijn uitsluitend appartementen toegestaan.

Op de plankaart wordt de bestemming woondoeleinden, met daarbij de categorie, aangegeven, evenals het maximum aaneen te bouwen woningen en de goot- en/of bouwhoogte.

Met de bovengenoemde bestemmingen Woondoeleinden zijn de bestaande woningen in het gebied ingepast. De woningen moeten worden gerealiseerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Uit een inventarisatie is gebleken dat in een aantal woningen bedrijvigheid plaatsvindt. Er is voor gekozen deze "bedrijfjes" niet positief te bestemmen maar het overgangsrecht voor het gebruik hierop van toepassing te verklaren.

Een bedrijf, een drukkerij, een praktijk voor fysiotherapie en huisartsen en een atelier zijn toegestaan op de percelen die als zodanig zijn aangegeven op de plankaart.

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kunnen de aanduidingen worden verwijderd.

##### Garageboxen

De bestemming Garageboxen is uitsluitend bedoeld voor garageboxen.

##### Bedrijfsdoeleinden

De bestemmingsplanregeling gaat uit van handhaving van de bestaande bedrijven binnen het plangebied.

Opgenomen is de bestemming Bedrijfsdoeleinden A. Op deze bestemming zijn bij recht categorie 1 (uit Bijlage I) toegestaan.

Een detailhandel in personenauto's, een aannemersbedrijf in grond/water/wegenbouwkundige werken en een tandtechnische werkplaats zijn toegestaan op de percelen die als zodanig zijn aangegeven op de plankaart.

Deze bedrijven behoren tot de categorie 2 bedrijven (uit Bijlage II). Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kunnen deze aanduidingen worden verwijderd.

De beide bedrijvenlijsten zijn opgesteld aan de hand van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Op de bestemming Bedrijfsdoeleinden A zijn de bedrijven genoemd in Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten A, toegestaan. Per bestemmingsplan zal worden gezien of deze lijsten worden overgenomen dan wel zullen worden aangepast.

Door middel van het verlenen van een vrijstelling kunnen bedrijven, die niet op de voornoemde bijlagen voorkomen, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de in de bijlagen genoemde bedrijven, worden toegestaan.

### **Winkels**

Hiermee wordt een aantal specifieke winkelpanden ingepast, die op bijzondere plekken, bijvoorbeeld op de hoeken van de pleintjes in het tuindorp De Riet zijn gesitueerd. Omdat deze beeldbepalend in de omgeving zijn, zijn zij expliciet ingepast.

### **Gemengde Doeleinden**

In de doeleindenomschrijving is aangegeven waarvoor de betreffende gronden zijn bestemd. Onderscheid is gemaakt in de bestemmingen Gemengde Doeleinden A (GDA), x (GDx) en y (GDy). De bestemming Gemengde Doeleinden A zal in andere bestemmingsplannen met eenzelfde redactie terugkomen. De omschrijving van de bestemming Gemengde Doeleinden x en y is een variabele beschrijving en kan derhalve in andere bestemmingsplannen met een gewijzigde redactie terugkomen.

De bestemming Gemengde Doeleinden A ziet toe op de vestiging van activiteiten in de detailhandel, dienstverlenende bedrijven en kantoren. Een café, cafetaria en een restaurant zijn alleen mogelijk op de percelen die als zodanig zijn aangegeven op de kaart. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kunnen de aanduidingen worden verwijderd.

Wonen is op deze bestemming toegestaan voor zover deze woning ten tijde van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig is. Nieuwe woningen zijn na het verlenen van een vrijstelling mogelijk, waarbij de voorkeursgrenswaarden voor geluidsgevoelige functies zoals genoemd in de Wet geluidhinder, zoals deze luidde op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan in acht dienen te worden genomen.

De bestemming Gemengde Doeleinden x ziet toe op de vestiging van activiteiten in de detailhandel, groothandel, dienstverlening, kantoren en reparatie van motorvoertuigen.

Wonen is op deze bestemming niet toegestaan.

De bestemming Gemengde Doeleinden y is toegespitst op de cafetaria bij het station De Riet. Op deze bestemming is toegestaan een cafetaria, voorzieningen ten behoeve van de spoorwegfuncties zoals een kaartjesautomaat, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en een restaurant.

### **Maatschappelijke Doeleinden**

In de doeleindenomschrijving is beschreven waarvoor de betreffende gronden zijn bestemd. Onderscheid is gemaakt in de bestemmingen Maatschappelijke Doeleinden A en B. Deze bestemmingen zullen in andere bestemmingsplannen met een zelfde redactie terugkomen.

De bestemming Maatschappelijke Doeleinden A ziet toe op de vestiging van onderwijsdoeleinden, sociaal en/of medische doeleinden, sociaal en/of culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden, en doeleinden van openbare dienstverlening.

De bestemming Maatschappelijke Doeleinden B is bestemd voor onderwijsdoeleinden, sociaal en/of medische doeleinden, sociaal en/of culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden, doeleinden van openbare dienstverlening en woondoeleinden.

### **Recreatieve Doeleinden**

De bestemming Recreatieve Doeleinden A is bestemd voor speeltuinen en trapvelden. Op deze bestemming is binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak bebouwing toegestaan.

#### **Verkeersdoeleinden**

Aan de in het plangebied opgenomen wegen is de bestemming Verkeersdoeleinden toegekend. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor de verkeersontsluiting van de wijk. Tevens zijn op deze bestemming bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval mogelijk. Daarnaast zijn op deze bestemming de verblijfsgebieden en de daarbij behorende verhardingen, groen- en speelvoorzieningen e.d. te realiseren.

#### **Spoorwegdoeleinden**

De bestemming Spoorwegdoeleinden is uitsluitend bestemd voor het railverkeer. Het verdiepte spoor wordt gerealiseerd binnen de op de plankaart aangegeven contouren voor Spoorwegdoeleinden.

#### **Tuin**

De bestemming Tuin is voor een belangrijk deel geprojecteerd voor de woningen en vormt in deze gevallen de voortuin bij de woningen.

Gekozen is voor een onderscheid in de bestemmingen Tuin A en B. In de bestemming Tuin A is het bouwen een erker slechts mogelijk nadat van de bevoegdheid tot het verlenen van een algemene vrijstelling gebruik is gemaakt. De bestemming Tuin B staat het bouwen van een erker bij recht toe.

Het voorliggende bestemmingsplan De Riet Zuid kent alleen de bestemming Tuin A.

#### **Groen**

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

#### **Parkeren**

Ten aanzien van de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden A (artikel 6) en Bedrijfsdoeleinden B (artikel 7) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Parkeren. De bepalingen ten aanzien van deze bestemming Parkeren zijn opgenomen in Bijlage III behorend bij het bestemmingsplan.

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

Binnen het plangebied "West De Riet Zuid" bevinden zich geen monumenten. Het gebied binnen het plangebied, dat deel uitmaakt van het tuindorp De Riet is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gebied is met een arcering op de plankaart zichtbaar gemaakt

De grens van het te beschermen gebied loopt door de panden heen om aan te geven dat de bepalende kwaliteiten en kenmerken vooral aan de straatzijde in het stedenbouwkundig patroon van het gebied liggen en minder aan de achterzijde.

## 5 FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Omdat het bestemmingsplan De Riet Zuid overwegend conserverend van karakter is, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten.

Op percelen aan de Dotterbloemstraat zal door Woningstichting Beter Wonen een appartementencomplex worden gebouwd. Omdat hiervoor een concreet bouwplan is ingediend is voor dit perceel de bestemming Woondoeleinden B opgenomen. De exploitatie van deze ontwikkeling ligt volledig bij deze woningbouwcorporatie.

## 6 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

### **Vooroverleg**

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de 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.

### **Inspraak**

Op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Almelo en artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn ingezetenen bij de ontwikkeling van het plan betrokken. Het voorontwerp-bestemmingsplan "West – De Riet Zuid" heeft vanaf 29 oktober 2003 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Tevens zijn er op 6 november 2003 en 13 november 2003 inloopmiddagen/avonden georganiseerd.

Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn zowel mondelinge als schriftelijke inspraakreacties kenbaar gemaakt, welke in het ontwerp-bestemmingsplan "West - De Riet Zuid" zijn verwerkt dan wel zijn voorzien van een gemeentelijke reactie.

De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende Bijlage VII Inspraak-reactienota voorontwerp-bestemmingsplan De Riet Zuid. Tevens zijn in deze Bijlage de letterlijke gemeentelijke reacties op deze inspraakreacties terug te vinden. Deze Inspraak-reactienota is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

### **Zienswijze**

Het ontwerp-bestemmingsplan "West – De Riet Zuid" heeft met ingang van 20 oktober 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Het verslag van deze hoorzitting treft u aan in bijlage X als onderdeel van de zienswijze-reactienota. Tevens zijn in deze bijlage de gemeentelijke reacties op de ingediende zienswijzen terug te vinden.