



Bestemmingsplan

Parapluherziening algemene
afwijkingen

NL.IMRO.0141.00137-

Inhoudsopgave

Regels	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
Artikel 3 Reikwijdte	11
Hoofdstuk 2 Algemene regels	12
Artikel 4 Algemene afwijkingsregels	13
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 5 Overgangsrecht	18
Artikel 6 Slotregel	19
Toelichting	20
Hoofdstuk 1 Inleiding	21
1.1 Aanleiding	21
1.2 De bij het plan behorende stukken	21
1.3 Ligging van het plangebied	21
1.4 Huidige planologische situatie	21
Hoofdstuk 2 Juridisch bestuurlijke aspecten	22
2.1 Inleiding	22
2.2 Artikelgewijze toelichting	22
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	24
3.1 Economische uitvoerbaarheid	24
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Regels

deel uitmakende van het bestemmingsplan

"Parapluherziening algemene afwijkingen"

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Parapluherziening algemene afwijkingen" met identificatienummer NL.IMRO.0141.00137-BP22 van de gemeente Almelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.5 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.6 bebouwde kom

het bestaand stedelijk gebied;

1.7 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.8 besluit

een besluit van het bevoegd gezag;

1.9 bestaand bebouwd gebied

gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor een samenstel van stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen/omgevingsplannen;

1.10 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.11 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.12 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.13 buitenruimte

een niet-besloten ruimte -zoals tuin, balkon, terras- behorende bij een gebouw;

1.14 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of ter plaatse leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.15 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.16 gastouderopvang

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

1.17 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.18 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.19 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van die persoon, hetgeen blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);

1.20 huishouden

een persoon, of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.21 installatie

voor het functioneren van een bouwwerk of een gedeelte daarvan noodzakelijke voorziening van niet-bouwkundige aard;

1.22 installatie voor warmte- of koudeopwekking

een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk;

1.23 kleinschalige kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

1.24 kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint;

1.25 privacyshot

afscheiding om de privacy van naastgelegen woonpercelen te waarborgen;

1.26 stedelijke functies

functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen;

1.27 uitwendige scheidingsconstructie

constructie die de scheiding vormt tussen een voor personen toegankelijke besloten ruimte van een gebouw en de buitenlucht, de grond of het water, waaronder begrepen de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het voldoen van die scheidingsconstructie aan een bij of krachtens dit besluit gegeven voorschrift;

1.28 vigerende bestemmingsplannen

alle binnen de gemeente Almelo op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan vigerende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen en alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen die na vaststelling van dit bestemmingsplannen worden vastgesteld;

1.29 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.30 voorgevel

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw gelegen in het voorerfgebied;

1.31 voorgevelrooilijn

betreft de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.32 waterlijn

de denkbeeldige grens tussen onder en boven water, of de grens tot waar het waterkomt;

1.33 wonen

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf;

1.34 woning

een complex van ruimten, dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen toegangsdeur/voordeur en alleen door het betreffende huishouden te gebruiken voorzieningen zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Brutovloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping.

2.2 Goothoogte

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 Inhoud

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkappen.

2.4 Lengte, breedte en diepte

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren).

2.5 (Bouw)hoogte/nokhoogte

- a. Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. bij drijvende bouwwerken, afstand gemeten tussen de waterlijn en het hoogste deel van de romp of opbouw.

2.6 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 De afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens

Vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelsgrens.

2.8 Peil

- a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van NAP; tevens de waterstand die zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en die wordt vastgelegd in een peilbesluit;
- d. bij drijvende bouwwerken betreft het peil de waterlijn.

Artikel 3 Reikwijdte

- a. Dit bestemmingsplan herzien op onderdelen de binnenplanse afwijkingsregels met bijbehorende begrippen van alle vigerende bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van de gemeente Almelo. In die zin dat:
 - 1. De regels uit dit plan een aanvulling vormen op de vigerende bestemmingplannen voor zover deze geen regels bevatten op de betreffende onderdelen uit dit plan;
 - 2. De bestaande regels in de vigerende bestemmingplannen worden vervangen door de regels van dit plan op de overeenkomstige onderdelen;
 - 3. De overige regels van de vigerende bestemmingsplannen ongewijzigd blijven en onverminderd van kracht blijven.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 4 Algemene afwijkingsregels

Indien de regels een bouwwerk of gebruik niet toestaan en niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan in de hierna genoemde gevallen in artikel 4.1 tot en met artikel 4.9, mits:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. bij het uitbreiden en/of wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de beleidsregel "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo" of diens rechtsopvolger;
- e. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met beschermde stadsgezichten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
- f. de opgave voor de waterberging niet onevenredig wordt aangetast.

4.1 Bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. een bijbehorend bouwwerk is gericht op een vergroting van het woongenot;
- b. indien een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied wordt gerealiseerd:
 1. bedraagt de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,50 meter;
 2. resteert er door de realisatie van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk een voorerf met een minimale diepte vóór het aangebouwd bijbehorend bouwwerk van 3,50 meter;
 3. bedraagt de breedte ten hoogste tweederde van de oorspronkelijke breedte van de desbetreffende gevel van de woning;
 4. bedraagt de goot- en/of nokhoogte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk niet meer dan de aangrenzende bouwlaag, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,30 meter, tenzij in het oorspronkelijke architectonisch of stedenbouwkundig ontwerp een hogere goot- en/of nokhoogte is meeontworpen;
- c. indien een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied wordt gerealiseerd:
 1. bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw en ten hoogste 3,30 meter, met dien verstande dat een kap op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mogelijk is, mits:
 - het aangebouwd bijbehorend bouwwerk ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte ten hoogste 6,60 meter bedraagt waarbij de nok van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk minimaal 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
 - de goothoogte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,30 meter bedraagt, waarbij deze goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 3. bedraagt de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste 5 meter, waarbij de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt;
 4. er blijft bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning een strook van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens vrij van vergunningplichtige bouwwerken;
 5. indien bij bestaande vrijstaande woningen al binnen een strook van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwen zijn gebouwd, mag in afwijking op het bepaalde in artikel 4, lid 4.1, sub c onder 5 een bijbehorend bouwwerk in diezelfde lijn worden gebouwd;
 6. bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken, voor zover ze zijn

gelegen in het achtererfgebied buiten de bebouwingsgrens en/of het bebouwingsvlak (zoals in het bestemmingsplan is aangegeven), ten hoogste:

- 75 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 125 m² voor percelen groter dan 1000 m²;
7. blijft er van het achtererfgebied, dat is gelegen buiten de bebouwingsgrens en/of het bebouwingsvlak (zoals in het bestemmingsplan aangegeven), minimaal 50% onbebouwd en onoverdekt;
 8. in het geval het volledige achtererfgebied is aangewezen als bouwvlak mag het achtererfgebied voor niet meer dan 50% worden bebouwd.
- d. indien een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan een zijgevel wordt gerealiseerd in een gebied dat niet als achtererfgebied kan worden beschouwd maar wel een tuinbestemming heeft:
1. bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,30 meter, waarbij de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een kap op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mogelijk is, mits:
 - het aangebouwd bijbehorend bouwwerk ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte ten hoogste 6,60 meter bedraagt waarbij de nok van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk minimaal 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
 - de goothoogte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,30 meter bedraagt, waarbij deze goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 2. bedraagt de diepte vanaf de zijgevel maximaal 3,00 meter met dien verstande dat een afstand van minimaal 2,00 meter tot openbaar toegankelijk gebied aangehouden wordt;
 3. bedraagt de afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 1 meter.

4.2 Bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. een bijbehorend bouwwerk is gericht op een vergroting van het woongenot;
- b. indien een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied wordt gerealiseerd:
 1. bedraagt de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,50 meter;
 2. resteert er door de realisatie van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk een voorerf met een minimale diepte vóór het aangebouwd bijbehorend bouwwerk van 3,50 meter;
 3. bedraagt de breedte ten hoogste tweederde van de oorspronkelijke breedte van de desbetreffende gevel van de woning;
 4. bedraagt de goot- en/of nokhoogte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk niet meer dan de aangrenzende bouwlaag, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,30 meter;
- c. indien een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied wordt gerealiseerd:
 1. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 meter bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,30 meter mag bedragen en maximaal 6 meter, met dien verstande dat:
 - de goot- en/of bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,30 meter bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan alle bijbehorende bouwwerken ten hoogste 150 m² bedraagt of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 150 m² bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen;
 3. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw ten hoogste 25 meter bedraagt.
- d. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is maximaal 150 m².

4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²:

- a. erf- en terreinafscheidingen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. indien gebouwd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt de hoogte ten hoogste 1,00 meter;
 2. in overige gevallen bedraagt de hoogte ten hoogste 2,00 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, installatie voor warmte- of koudeopwekking zijnde, bij een woning in het achtererfgebied met een hoogte van ten hoogste 3,00 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor wat betreft straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. met een hoogte van ten hoogste 10 meter;

4.4 Installatie voor warmte- en koudeopwekking

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het plaatsen van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op het dak of aan de gevel van gebouwen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de installatie is niet hoger dan 1 meter en met een maximale oppervlakte van 2 m², indien op het dak geplaatst;
- b. de installatie heeft een maximale omvang van 1m³ en wordt uitsluitend aan de zijgevel of achtergevel geplaatst, indien het een unit aan de gevel betreft;
- c. de afstand tot de erfgrans bedraagt minimaal 1 meter;
- d. de installatie wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst.

4.5 Dakterrassen

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van dakterrassen bij woningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras wordt gerealiseerd op eenlaagse aan- en uitbouwen;
- b. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
- c. het dakterras wordt gemaakt op legale – op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied;
- d. het dakterras mag maximaal 2 meter diep zijn vanaf de vlakke achtergevel of de dakrand van het hoofdgebouw; of bedoeld:
- e. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
- f. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter;
- g. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;
- h. een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan;
- i. er moet een privacyschot worden aangebracht indien het perceel grenst aan en ander woonperceel (aan beide zijden, indien aan de orde);

4.6 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele- of openbare voorziening

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water-, of luchtverkeer, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m².

4.7 Antenne-installaties

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van de volgende antenne-installaties:

- a. de hoogte van antennes voor privégebruik bedraagt niet meer dan 15 meter;
 - b. de hoogte van antennes voor gemeenschappelijk gebruik bedraagt niet meer dan 40 meter;
- waarbij het bevoegd gezag de situering en maatvoering betreft in haar afweging omtrent een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving.

4.8 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft behouden;
- b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons)-en/of horeca en/of prostitutie, met dien verstande dat een kinderopvang uitsluitend is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- d. het aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- e. de opslag van goederen vindt in pandig plaats.

4.9 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast accommodatie mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit een ondergeschikt medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken betreft en beperkt blijft tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en alle bijbehorende bouwwerken;
- b. de activiteit uit maximaal vier slaapkamers met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer bestaat, exclusief de sanitaire voorzieningen;
- c. er maximaal één gemeenschappelijke huiskamer is van maximaal 30m²;
- d. de activiteit in de bestaande woning of in de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend;
- e. de activiteit niet plaatsvindt in een vrijstaand bedrijfsgebouw;
- f. bed & breakfast-kamers niet als zelfstandige wooneenheid functioneert. Een keuken/kookvoorziening is niet toegestaan;
- g. er een directe relatie bestaat tussen de activiteit en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Parapluherziening algemene afwijkingen.

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Parapluherziening algemene afwijkingen"

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden verschillende wetten geheel of gedeeltelijk ingetrokken en vervangen door regels in het nieuwe stelsel. Onder de Omgevingswet blijft de bevoegdheid uit artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bijlage II, artikel 4, van het Besluit omgevingsrecht niet bestaan. Daarmee zullen ook de verwijzingen in de 'Beleidsregel voor toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015)' niet meer van toepassing zijn. Vooruitlopende op de Omgevingswet worden de vaak toegepaste artikelen uit de beleidsregel, in aangepaste vorm, omgezet in voorliggend paraplubestemmingsplan. Op deze manier blijft bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de regeling van kracht omdat deze van rechtswege onderdeel wordt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Parapluherziening algemene afwijkingen" bestaat uit de volgende stukken:

1. toelichting;
2. regels;
3. verbeelding.

Op de verbeelding is de begrenzing van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die het betrekking hebben op afwijkingsmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten beschreven.

Het bestemmingsplan "Parapluherziening algemene afwijkingen" voorziet in planologische afwijkingsmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee worden de beleidsregels uit het afwijkingenbeleid zoals dat bestond, omgezet naar binnenplanse afwijkingsregels in voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Ligging van het plangebied

Om te komen tot één uniforme regeling binnen de gemeente Almelo is ervoor gekozen om de Parapluherziening algemene afwijkingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied te laten gelden.

1.4 Huidige planologische situatie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een vervangende/aanvullende regeling ten aanzien van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor alle vigerende bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan dient ter vervanging van de Beleidsregel voor toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015).

Hoofdstuk 2 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem.

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Parapluherziening algemene afwijkingen bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

2.2 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per artikel een korte toelichting gegeven. De toelichting is beknopt omdat de regels grotendeels zijn overgenomen uit de voormalige beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015).

2.2.1 Artikel 1

In artikel 1 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij recente bestemmingsplannen.

Voorts zijn een aantal begrippen overgenomen uit het Besluit omgevingsrecht:

- achtererfgebied
- voorerfgebied
- voorgevelrooilijn

Daarnaast zijn de volgende begrippen aanvullend of gewijzigd opgenomen:

- installatie
- installatie voor warmte- of koudeopwekking
- privacyshot
- vigerende bestemmingsplannen
- uitwendige scheidingsconstructie

2.2.2 Artikel 2

In artikel 2 is eveneens zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij recente bestemmingsplannen en de SVBP 2012. De begripsbepalingen en de wijze van meten zijn opgenomen in dit bestemmingsplan om te komen tot uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden. Echter als maten of percentages niet genoemd worden in deze beleidsregels wordt zowel bij de begripsbepalingen als wijze van meten verwezen naar voorschriften van het ter plaatse onderliggende geldende bestemmingsplan. Zo wordt voorkomen dat er leemtes in dit bestemmingsplan kunnen ontstaan.

2.2.3 Artikel 3

In artikel 3 is de reikwijdte van deze parapluherziening vastgelegd.

2.2.4 Artikel 4

In dit artikel zijn per onderwerp de mogelijkheden voor afwijking van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. De regels in de leden van dit artikel zijn navolgend beknopt beschreven.

4.1 Bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij een woning binnen de bebouwde kom. Er is onderscheid gemaakt tussen bouwwerken in het voorerfgebied en achtererfgebied binnen en buiten het bouwvlak.

4.2 Bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij een woning buiten de bebouwde kom.

4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²:

4.4 Installatie voor warmte- en koudeopwekking

Met de toenemende vraag naar airco's en warmtepompen is in dit plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor buitenunits van installaties voor warmte- en koudeopwekking die niet binnen het vigerende bestemmingsplan passen en die niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden.

4.5 Dakterrassen

In dit lid is een regeling opgenomen voor het afwijken ten behoeve van dakterrassen.

4.6 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele- of openbare voorziening

Dit lid bevat een afwijkingsmogelijkheid voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele- of openbare voorziening met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en maximale oppervlakte van 50 m².

4.7 Antenne-installaties

Dit lid bevat een afwijkingsbevoegdheid om antennes tot een hoogte van 15 meter en 40 meter voor respectievelijk privé- en gemeenschappelijk gebruik toe te staan.

4.8 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

In dit lid is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van ruimten van woningen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hierbij is aanvullend opgenomen dat het aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

4.9 Bed & Breakfast

Voor de afwijkingsmogelijkheid voor een Bed & Breakfast is in dit lid aangesloten bij de afwijkingsmogelijkheid die in veel bestemmingsplannen ook al is opgenomen.

2.2.5 Artikel 5

In artikel 5 is het overgangsrecht opgenomen.

2.2.6 Artikel 6

Artikel 6 bevat de slotregel hier staat dat de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Parapluherziening algemene afwijkingen.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

Het is met oog op de geplande ontwikkeling van onderliggend bestemmingsplan niet nodig om een grondexploitatie vast te stellen. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat een grondexploitatie dient te worden opgesteld voor gronden met een door algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Dit is in onderliggend bestemmingsplan niet het geval en een grondexploitatie is daarom niet nodig.

Deze parapluperziening bevat geen uitvoeringsaspecten. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden anders dan de begrote kosten voor de planvorming. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Inpraak

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraakronde gehouden. Dit plan betreft een actualisatie van bestaand beleid. Om deze reden kan dit plan als onomstreden worden beschouwd.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken Waterschappen en diensten van Rijk en Provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit plan bevat geen uitvoeringsaspecten en maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die relevant zijn voor vooroverlegpartners. Met deze parapluperziening zijn geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding. Om die reden heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het rijk, de provincie en het waterschap.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluperziening algemene afwijkingen' heeft vanaf t/m ... ter inzage gelegen.