

Uitwerkings- en wijzigingsplan artikel 11 WRO “Kruidenwijk-Zuid, fase 1”

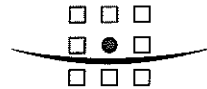
Gemeente Hellendoorn

24 april 2008

ontwerp

9T1189

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Uitwerkings- en wijzigingsplan artikel 11
 WRO "Kruidenwijk-Zuid, fase 1"

Verkorte documenttitel Artikel 11 WRO "Kruidenwijk-Zuid, fase 1"

 Status ontwerp

 Datum 24 april 2008

 Projectnaam Uitwerking Fase 1 Kruidenwijk-Zuid

Projectnummer 9T1189

Opdrachtgever Gemeente Hellendoorn

 Referentie 9T1189/R004/EBEL/MPE/Ensc

Auteur(s) Elja Beld

Collegiale toets Marjolein Pigge

 Datum/paraaf 24-4-08

Vrijgegeven door Marjolein Pigge

 Datum/paraaf 24-4-08

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding tot het plan	1
1.2	Ligging plangrenzen	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	TOELICHTING OP HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3
2.1	Het plan	3
2.2	De bestaande structuren	4
2.3	De nieuwe structuren	4
2.4	De beeldkwaliteit	9
3	MOTIVATIE EN ONDERZOEK	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Geluid	11
3.3	Waterhuishouding	11
3.4	Overige (milieu) aspecten	13
4	TOELICHTING OP HET JURIDISCHE PLANGEDEELTE	17
4.1	Hoofdpzet	17
4.2	Plankaart	17
4.3	Toelichting op de bestemmingen	17
4.4	Procedure	18
5	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19

BIJLAGE Voorschriften van het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid'

PLANKAART

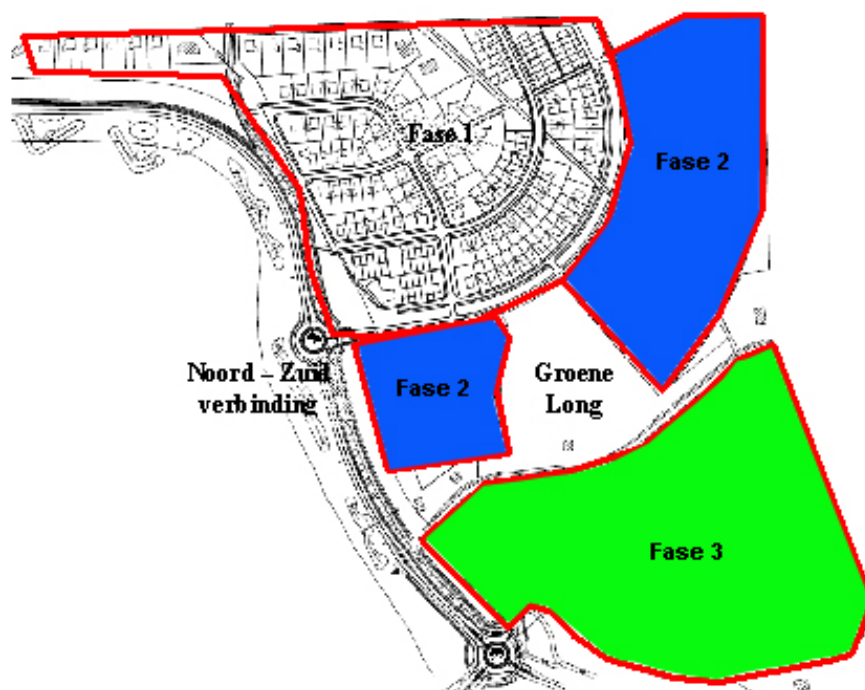
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot het plan

De gemeente Hellendoorn is voornemens in een periode van tien jaar ten zuiden van de wijk Kruidenwijk in Nijverdal 450 woningen te bouwen. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze woonwijk 'Kruidenwijk-Zuid' is het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid' opgesteld. Het plan wordt in drie fasen ontwikkeld. Onderhavig gecombineerd uitwerkings- en wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vormt de juridische planologische regeling voor woningbouw in fase 1.

1.2 Ligging plangrenzen

De plangrens van het plangebied 'Kruidenwijk-Zuid, fase 1' wordt aan de noordzijde bepaald door de bestaande woonwijk 'Kruidenwijk' met de Baltinksweg en de Dille. Aan de westzijde wordt de plangrens globaal bepaald door de aan te leggen Noord-zuidverbinding, de Baron van Sternbachlaan. De zuid- en oostzijde van het plangebied worden begrensd door de nieuwe Kruidenlaan.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 23 mei 2007.

Uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid

De uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid vinden beide hun oorsprong in artikel 11 van de WRO. Door het opnemen van de uitwerkingsplicht voor woningbouw in het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid' heeft de gemeenteraad van Hellendoorn op voorhand flexibiliteit ingebouwd met betrekking tot de inrichting en fasering van Kruidenwijk-Zuid. In samenhang met de uitwerkingsplicht zijn ook voor een aantal bestaande woningen in het plangebied, alsmede een aantal andere bestemmingen, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende bestemming te kunnen wijzigen wanneer praktische uitwerking van het plangebied daar om vraagt.

Aan de uit te werken bestemmingen zijn randvoorwaarden verbonden. Zo dient het uitwerkingsplan te voldoen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en overige eisen van milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aard, zoals bijvoorbeeld de Wet bodembescherming, het Besluit luchtkwaliteit etc. Tevens dient het uitwerkingsplan te voldoen aan de Natuurbeschermingswet en het Milieurapport van de uitgevoerde Strategische Milieubeoordeling.

2 TOELICHTING OP HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Het plan

De eerste fase omvat het gebied ten noordwesten van de nieuwe Kruidenlaan. Er is plaats voor de realisatie van ongeveer 150 woningen.

Het groene karakter, als uitwerking van 'het wonen en werken in het landschap', krijgt in de eerste fase vorm door diverse aspecten. Het bestaand groen wordt, daar waar mogelijk, gehandhaafd en er worden een aantal bestaande kavels met woningen ingepast langs de Baltinkweg en de Dille. Tevens wordt er opnieuw betekenis gegeven aan de historische groene lijn in het landschap door het aanleggen van een langzaam verkeersroute en het toepassen van bomen in de diverse profielen. Door noodzakelijk geachte ophogingen kan echter een aantal bestaande, beeldbepalende bomen niet gehandhaafd worden. Deze ophogingen zijn nodig in verband met de waterhuishouding in het gebied. Om toch het groene karakter van de nieuwe wijk te garanderen, worden derhalve in de nieuwe profielen veel bomen opgenomen. Dit zal reeds bij de entree van fase 1 zichtbaar zijn. De breedte van het profiel van de Kruidenlaan houdt verband met de functie van de weg als ontsluiting van de achterliggende bestaande Kruidenwijk. De Kruidenlaan krijgt aan weerszijden bomen in groene bermen (tevens wadi's). Achter deze bomen, aan de binnenzijde van de laan, bepaalt de bebouwing van de 1^e fase voorsnog het (afgeronde) beeld van Kruidenwijk-Zuid.



Abbeelding 2. Illustratie bijzondere plekken (bron: Welstandsrichtlijnen Kruidenwijk-Zuid)

De entree van de 1^e fase (en tevens van de gehele Kruidenwijk-Zuid) wordt langs de nieuwe laan versterkt door de situering van een appartementencomplex (maximaal 4 lagen) georiënteerd op de rotonde. Zowel het begin van deze laan, als de overgang

naar de bestaande Kruidenwijk, worden tevens verbijzonderd door de rijwoningen als bijzondere overgang van nieuw naar oud (meer begeleiding en aaneengeslotenheid) hier te situeren.

De rest van het programma voor de eerste fase is verspreid over de woonstraten achter de nieuwe Kruidenlaan. Enkele rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen worden afgewisseld. Dit geldt ook voor de projectmatige bouw en het particulier opdrachtgeverschap. De eisen voor beeldkwaliteit worden in zogenaamde 'Welstandsrichtlijnen' verder uitgewerkt.

2.2 De bestaande structuren

Een tweetal bestaande bomenrijen wordt gehandhaafd in het plan. Beide krijgen een extra betekenis door langzaam verkeersroutes aan deze groenstructuren te koppelen. Het betreft de bomenrijen die vanaf de Baltinksweg en de Dille zuidoostwaarts het plangebied inlopen. Door het inpassen in de stedenbouwkundige structuur en het geven van een nieuwe betekenis aan deze lijnen als langzaam verkeersroutes, wordt het mogelijk ondanks de noodzakelijke ophogingen voor de woonkavels, deze groenstructuren te handhaven. De kwaliteiten zijn beeldbepalend voor de wijk, zeker op de korte en middellange termijn. Waardevolle solitaire bomen worden zoveel mogelijk gespaard.

Een aantal bestaande woningen langs de Baltinksweg en de Dille is gehandhaafd in het plan. Deze versterken aan de rand de ruimte en het groene beeld van de buurt. De huidige Kruidenlaan is in het plan verlegd. Hierdoor is het mogelijk, met een (door geluidhinder bepaald) veel breder profiel, ruimtelijk beter aan te sluiten op de bestaande Kruidenwijk. Eventueel kunnen bestaande (relatief jonge) bomen langs de huidige laan binnen de 1^e fase worden verplaatst.

De bestaande waterloop van het Waterschap Regge en Dinkel krijgt in de 1^e fase een andere ligging. Hierdoor wordt het mogelijk het gebied effectiever te verkavelen. In het plan wordt de waterloop, komend vanuit het zuiden, halverwege de Kruidenlaan onderdeel van het profiel van deze laan. In westelijke richting loopt de waterloop naar de entree van de wijk om vervolgens in noordelijke richting langs de Noord-zuidverbinding weer aan te sluiten op het oude tracé van de waterloop langs de Baltinkweg.

2.3 De nieuwe structuren

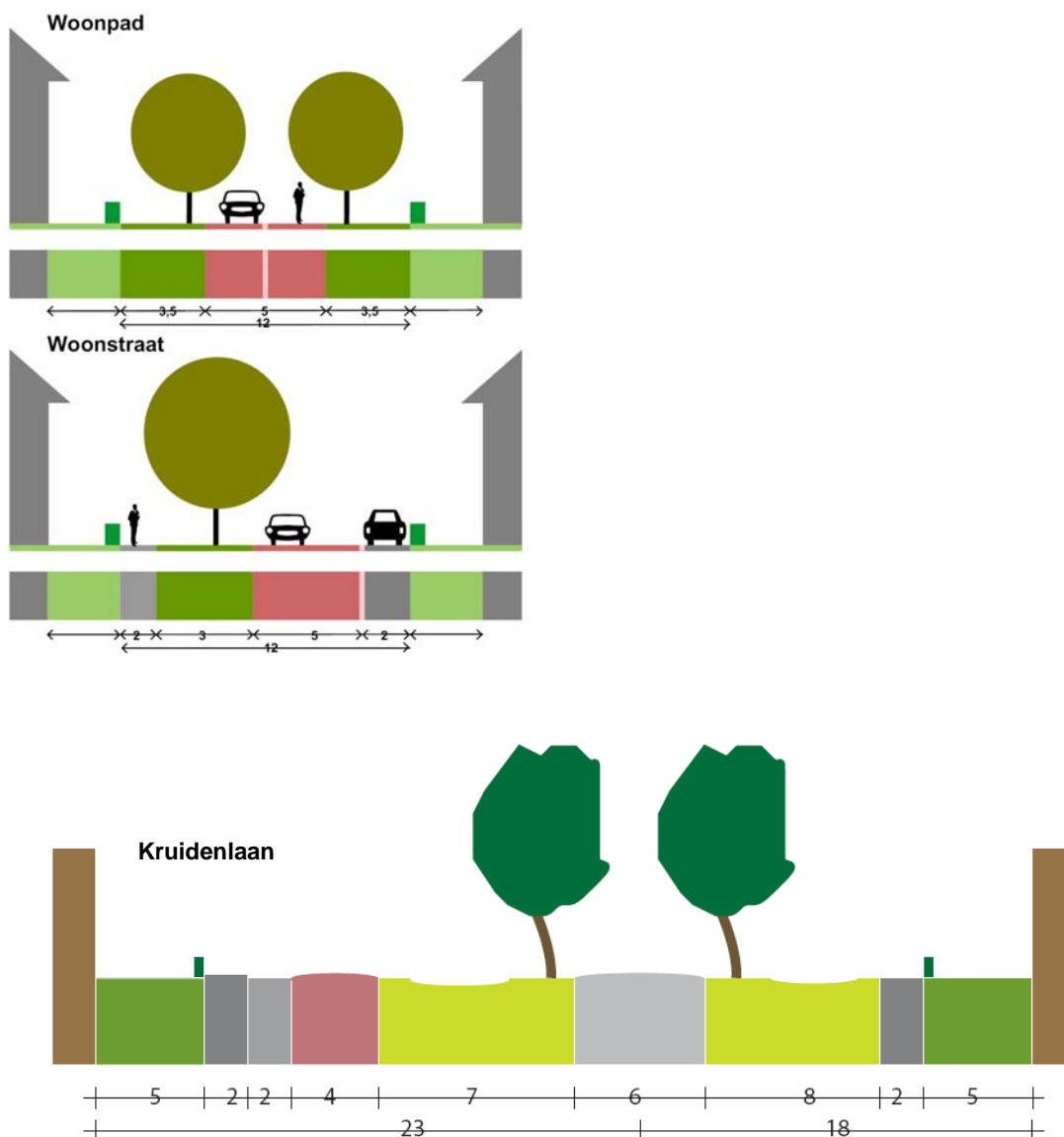
Ontsluiting - autoverkeer

De 1^e fase wordt voor het autoverkeer ontsloten via de nieuwe Kruidenlaan. Deze sluit aan op de rotonde van de Noord-zuidverbinding en de bestaande Kruidenlaan in de bestaande Kruidenwijk. De nieuwe Kruidenlaan is opgebouwd uit een centraal gesitueerde rijbaan, met aan weerszijde groene bermen en bomenrijen. De aangrenzende woningen aan de noordzijde worden door middel van een parallelweg bereikt.



Afbeelding 3. Illustratie ontsluitingsstructuur (bron: Welstandsrichtlijnen Kruidenwijk-Zuid)

Vanaf de nieuwe Kruidenlaan en de Dille worden de woningen in fase 1 ontsloten. Deze zijn gelegen aan een tweetal woonstraten en een enkel zogenaamd woonpad. De woonstraten zijn asymmetrisch opgebouwd en zijn 12 meter breed (2 meter trottoir, 3 meter groen waarin een enkele bomenrij, 5 meter rijbaan en 2 meter rabatstrook). Het woonpad, de meest informele straat in de buurt, krijgt een profiel van 12 meter (5 meter rijbaan en 3,5 meter groen met aan beide zijde van de rijbaan een bomenrij). De woonstraten zijn telkens doorlopend in verband met onder andere het gebruik door de afvalinzameling en de hulpdiensten. Het woonpad kent een lus als beëindiging voor het autoverkeer. Vanaf deze plek wordt het woonpad als langzaam verkeersroute doorgetrokken. De woningen die in fase 1 direct aan de (noordzijde van de) Kruidenlaan gelegen zijn, worden ontsloten via een ventweg van die Kruidenlaan. Het profiel van de ventweg bestaat uit 2 meter trottoir, 2 meter rabatstrook en een rijbaan van 4 meter. Het profiel van de ventweg gaat vervolgens over in dat van de Kruidenlaan met een groenstrook van 7 meter (met deels de te verleggen waterloop), een rijbaan van 6 meter, een groenstrook van 8 meter en een trottoir van 2 meter aan de zuidzijde van de Kruidenlaan (fase 2).



Afbeelding 4. Profielen

Alle wegen en paden in de 1^e fase, inclusief de Kruidenlaan, vallen onder het 30 km/uur regime. Nieuwe (snelheidsverhogende) lange lijnen als wegen worden vermeden. Daar waar daar aanleiding voor is worden kruisende routes en entrees aan de Kruidenlaan benut om ter plaatse de snelheid te beperken. Bij de inrichting/vormgeving van de Kruidenlaan wordt er rekening gehouden met een maximale snelheid van 30 km/uur.

Ontsluiting - langzaam verkeer

Alle routes binnen de buurt zijn voor langzaam verkeer toegankelijk. Er zijn echter een tweetal routes die de wijk doorsnijden en de verbinding hebben met de omgeving. Het betreft de twee aan bestaand groen gekoppelde routes in het plangebied. Beide routes gaan in zuidoostelijke richting, de één vanaf de Baltinksweg en de ander vanaf de Dille. De meest westelijke van deze twee vormt in feite de fietsroute parallel aan de Noord-zuidverbinding. De oostelijke route, de historische route, verbindt Kruidenwijk-Zuid, via

de Schanshekweg met de bestaande Kruidenwijk en het aldaar gesitueerde winkelcentrum. Loodrecht op deze routes is een langzaamverkeersroute opgenomen die deels via het woonpad (deels tussen kopgevels van woningen door) het totale langzaam verkeersnetwerk optimaliseert. De langzaamverkeersroute vormt de verbinding tussen het fietspad langs de Baron van Sternbachlaan en de Akkerwinde, de route is hierbij het een verbinding tussen het Eversberggebied en het Wierdense Veld.

Parkeren

In de 1^e fase is rekening gehouden met parkeren in de openbare ruimte nabij de rijwoningen. Hierbij zijn parkeeroplossingen gebruikt met een norm van 1,7 parkeerplaats per woning die past in de situatie ter plekke. Parkeeroplossingen die zijn gekozen zijn: een parkeerkoffer tussen 2 rijen achter de rooilijn en de situering van een parkeerkoffer in een open ruimte als ruimte vergrotende functie. Bij alle overige woningen is uitgegaan van het realiseren van 2 parkeerplaatsen op het eigen erf (exclusief de garage). Daarnaast wordt er voor deze woningen een norm van 0,7 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte gehanteerd. In alle profielen is geanticipeerd op ruimte langs de rijloper (de zogenaamde rabatstroken) als plek waar deze extra capaciteit aan parkeerruimte gesitueerd kan worden. Op het moment dat er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn, is blijft deze ruimte onderdeel van de straat.



Afbeelding 5. Illustratie groenstructuur (bron: Welstandsrichtlijnen Kruidenwijk-Zuid)

Groen

Het groene beeld is van belang voor het wonen in de Kruidenwijk-Zuid. In eerste instantie wordt het bestaand groen zoveel mogelijk gehandhaafd. Langs de oostelijke langzaam verkeersroute wordt het groene beeld van de bestaande bomen versterkt door het informele karakter van de aangrenzende kavels. Zij- en achtertuinen, voorzien van groene erfafscheidingen, worden afgewisseld met de formelere kruising met de

woonstraat of de Kruidenlaan. Door smallere en bredere groenplekken te koppelen aan de oostelijke langzaam verkeersroute (bedoeld als speelplek of wadi) wordt dit beeld nog eens versterkt.

De westelijke langzaam verkeersroute maakt onderdeel uit van het groen tussen de Noord-zuidverbinding en de woonwijk. Dit beeld bestaat uit wadi's (met kruidenvegetatie) en een bomenrij langs de Noord-zuidverbinding.

Door de nieuwe wegprofielen wordt het groene beeld van de wijk ook versterkt. Langs de nieuwe Kruidenlaan bepalen bomen van de 1^e orde aan beide zijden van de rijbaan het beeld en de inrichting. Uiteindelijk dient de Kruidenlaan uit te groeien tot een groene laan. In de woonstraten worden kleinere bomen voorgesteld. Deze bepalen echter wel duidelijk het beeld van de straten doordat ze telkens in de buitenbochten van het profiel zijn geplaatst. Deze wijze van aanleg versterkt de vorm van de bocht en daardoor valt de betreffende plek op voor de gebruiker van de openbare ruimte. Langs het woonpad wordt aan weerszijden een bomenrij geplaatst. Daar waar het pad smaller wordt en auto's niet zijn toegestaan wordt de groene begeleiding gevormd door hagen op de erfafscheidingen van kavels. Bij de verdere uitwerking wordt dit gedetailleerd in verband met de toekomstige beheersbaarheid. De situering van de bomen en de uiteindelijke soort- en groottekeuze bepalen en versterken de ruimtelijke opbouw (samenhang en oriëntatie) en identiteit van de wijk.

In de eerste fase is sprake van ongeveer 25 m² groen per woning. Dit groen komt vooral voor in de wegprofielen. Alle bomen worden gesitueerd in brede groenstroken. Daarnaast is er een aantal groene speelplekken gelegen langs de oostelijke langzaam verkeersroute en één op de overgang van de woonstraat naar de Noord-zuidverbinding.

Het wijkgroen wordt bepaald door het groen in het profiel van de Kruidenlaan en in de te handhaven groengebieden zoals het boscomplex en de (groen)percelen langs de Schanshekweg. Slechts een beperkt deel van het groen langs de Noord-zuidverbinding is toegerekend aan het wijkgroen. Uitgaande van een aantal van in totaal 450 woningen in het plangebied Kruidenwijk-Zuid betekent dit ongeveer 70 m² groen per woning.

In totaal is er dus in de voor de 1^e fase van Kruidenwijk-Zuid rekening gehouden met ongeveer 95 m² groen per woning (25 m² buurtgroen en 70 m² wijkgroen). Dit voldoet ruimschoots aan het gemeentelijk indicatieve minimum van 45 m² per woning. Het één en ander wordt nog nader worden uitgewerkt in een groenplan.

Water

Het regenwater in de 1^e fase wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgekoppeld. Via de woonstraten en het woonpad wordt het water richting de wadi's afgevoerd. Deze zijn gelegen langs de oostelijke langzaam verkeersroute, in de berm van de nieuwe Kruidenlaan en in de groenzone langs de Baron van Sternbachlaan. Op deze plekken infiltreert het water in de grond of wordt afgevoerd in de richting van de aan de noordzijde van het plan gelegen (en te verplaatsen) waterloop van het waterschap. Deze waterloop wordt binnen de uitvoering fase 1 verlegd. Het nieuwe tracé voor de waterloop loopt vanaf halverwege de Kruidenlaan tot aan de Noord-zuidverbinding en vervolgens in noordelijke richting tot aan de Baltinkweg. De nieuwe waterloop wordt tot aan de Schanshekweg aangelegd en aldaar aangesloten op de bestaande waterloop.

Bij het bepalen van de waterhuishouding voor de 1^e fase is vooralsnog geen rekening gehouden met de effecten van de waterpeilstijging zoals voorzien in de realisatie van de Reggevisie waarbij de Regge een natuurlijker profiel krijgt (met naar verwachting hogere peilen) en de effecten van de grondwaterstijgingen die noodzakelijk zijn voor het voorkomen van uitdroging van het Wierdense Veld. Hierover vindt momenteel nog overleg plaats. Wel is bij het bepalen van de bouw- en wegpeilen uitgegaan van ruimere marges, zodat enigszins geanticipeerd is op mogelijke effecten.

Hoofdwaterleiding Vitens

Ten behoeve van de ontwikkeling van fase 1 dient de door het plangebied lopende hoofdwaterleiding verplaatst te worden. De waterleiding ligt nu nog langs de oude Kruidenlaan maar wordt verplaatst naar een tracé in de parallelweg langs de nieuwe Kruidenlaan. Het tracé wordt aan de noordzijde van het plangebied aangesloten op het bestaande tracé.

Programma 1^e fase

In de eerste fase is het mogelijk om ongeveer 150 woningen te bouwen. Dit betreft de door de gemeente Hellendoorn geraamde behoefte tot 2010. Uiteraard hangt het definitieve aantal af van uiteindelijk te hanteren kavelbreedtes. In het stedenbouwkundig plan zijn op dit moment de volgende aantallen woningen per type opgenomen:

Type woning	Aantal	Percentage van het aantal te realiseren woningen
Appartementen	12-20	9%
Rijwoningen	26	17%
2-onder-1-kapwoningen	58	39%
Vrijstaande woningen	51	33%
Te handhaven woningen	3	2%
totaal	153-161	100%
Waarvan met bedrijfsruimte	3	3%

Het uiteindelijke aantal te realiseren woningen is ruim 150. In de verdeling naar woningtype wordt bovenstaande verdeling aangehouden. In de geluidhinderzone langs de verbindingsweg wordt de mogelijkheid geboden de woningen ter plaatse te voorzien van bedrijfsruimte (passend binnen de woonomgeving). Dit is zowel aan de orde bij vrijstaande, als twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen. 20% van de vrijstaande (en/of twee-onder-één kapwoningen) worden als vrije kavels uitgegeven ten behoeve van het particulier opdrachtgeverschap.

2.4 De beeldkwaliteit

Ten behoeve van de beeldkwaliteit in het plangebied worden richtlijnen opgesteld die gekoppeld worden aan de Welstandsnota. In deze zogenaamde Welstandscriteria wordt de gewenste kwaliteit van de architectuur aangegeven, maar wordt ook de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte aangegeven. De nadruk in deze criteria ligt op de samenhang, de gewenste differentiatie en de flexibiliteit die in het (stedenbouwkundig) plan is opgenomen. Afhankelijk van de werkelijke uitvoering van het stedenbouwkundig plan zijn verschuivingen in dat plan wat betreft situering van types mogelijk.

De Welstandsrichtlijnen worden door Burgemeester en wethouders vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota en bij de herziening van de Welstandsnota daarin opgenomen.

3 MOTIVATIE EN ONDERZOEK

3.1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan Kruidenwijk-Zuid zijn de diverse milieuaspecten beoordeeld. Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkelingen binnen de wettelijke kaders passen. Ten aanzien van geluid en water is wat extra aandacht noodzakelijk. Voor de goede orde wordt hieronder nog kort ingegaan op alle (milieu) aspecten.

3.2 Geluid

In het moederplan 'Kruidenwijk-Zuid' zijn op basis van de 'oude' Wet geluidhinder de 50 dB(A) contour (voorkeursgrenswaarde) en 52 dB(A) contour (ingeval gebruik wordt gemaakt van een dove gevel) juridisch vastgelegd. Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder in werking getreden, waarbij in plaats met etmaalintensiteiten (L_{etm}) wordt gerekend met Europese dosismaat L_{den} (day-evening-night), aangegeven met dB.

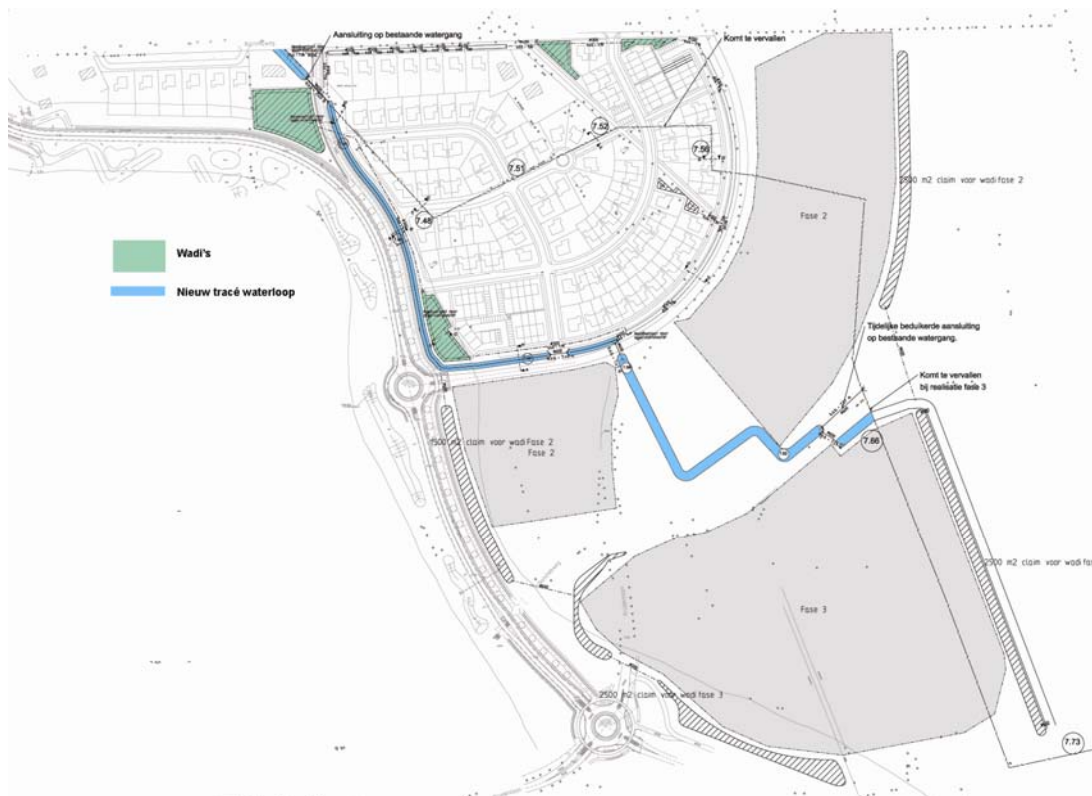
De woningbouw in fase 1 voldoet aan de in het bestemmingsplan Kruidenwijk-Zuid vastgelegde geluidcontouren van 50 dB(A) (voorkeursgrenswaarde) en 52 dB(A) (voorkeursgrenswaarde dove gevel), waardoor opnieuw rekenen hier niet noodzakelijk is. Aangetoond is daarmee dat het uitwerkings- en wijzigingsplan voor fase 1 voldoet aan de vereisten van de Wet geluidhinder.

3.3 Waterhuishouding

Middels een Facetnota Water voor Kruidenwijk-Zuid is een eerste aanzet gemaakt voor het vastleggen van de uitgangspunten ten aanzien van de omgang met hemelwater, afvalwater, grondwater en oppervlaktewater in het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid'. De verdere invulling van de Facetnota Water vindt momenteel plaats in het Basisrioleringsplan. Dit Basisrioleringsplan behandelt in het bijzonder fase 1 en betreft, waar nodig, de fases 2 en 3 van Kruidenwijk-Zuid in de uitwerking. Voor de uitwerking van fase 1 is met name het nieuwe tracé van de watergang van belang.

Het (concept) Basisrioleringsplan hanteert onder andere de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de waterhuishouding:

- *Vuilwaterafvoer*; Het afvalwater dat in het vuilwaterstelsel wordt ingezameld zal volledig naar de zuivering worden afgevoerd. Het vuilwater wordt, onder vrijverval, centraal in het gebied verzameld en middels een gemaal verpompt.
- *Hemelwaterafvoer*; Het plangebied wordt gescheiden gerioleerd, waarbij het water van de daken en wegen via goten naar wadi's wordt afgevoerd. Vanuit de wadi's wordt het water geïnfiltreerd en/of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Er wordt geen hemelwater naar de zuivering afgevoerd.
- *Oppervlaktewater*; De afwaterende functie van de watergangen dient in stand te worden gehouden;



Afbeelding 6. Tracé nieuwe waterloop

Watergang

Bij de ontwikkeling van fase 1 zal de bestaande watergang in het plangebied komen te vervallen en zal er om de afwaterende functie in stand te houden een nieuwe verbinding moeten worden gemaakt. De bestaande watergang wordt geheel verlegd zodat deze inpasbaar is in het stedenbouwkundig ontwerp van de Kruidenwijk-Zuid. Globaal zal de nieuwe watergang aan de oostzijde van fase drie lopen, door de Groene Long en aan de oostzijde van de Noord-zuidverbinding. Nabij de Baltinksweg zal de watergang aansluiten op het bestaande tracé van de watergang. Het huidige- en nieuwe tracé is weergegeven in onderstaande afbeelding.

Overleg Waterschap

Op 12 december 2007 en 8 januari 2008 heeft overleg plaatsgevonden over het Basisrioleringsplan met het Waterschap Regge en Dinkel.

Uit het overleg zijn nog een aantal nadere uitgangspunten gekomen:

- Onderhoud van watergangen vanaf één zijde kan plaatsvinden voor watergangen tot een bovenbreedte op de insteken van 6,0 meter, de onderhoudstrook dient 4 meter te zijn;
- Het uitgangspunt voor het dwarsprofiel van de nieuwe watergang is bodembreedte 0,75 meter en taluds met verhouding 2:3, waarbij de bestaande bodemhoogte wordt gehandhaafd;
- De afvoer van hemelwater van de Kruidenlaan kan op twee manieren plaats vinden via berm passage of via kolken met afvoer naar de wadi's. Indien gekozen wordt

- voor bermassage dan dient de berm tenminste 3,0 meter breed te zijn, in het verdere (riolerings)ontwerp dient hiermee rekening te worden gehouden;
- In het (riolerings)ontwerp van fase 1 zitten over een beperkte lengte twee knelpunten (beperkte ruimte) waar mogelijk concessies moeten worden gedaan aan de gewenste breedte van de onderhoudsstrook. Deze knelpunten betreffen een deel van de watergang in de Kruidenlaan en een deel van de watergang aan de westzijde van het plangebied. De knelpunten kunnen goed worden opgevangen door onderhoud te plegen vanaf de ventweg langs de Kruidenlaan. Deze dient daarvoor wel een andere structuur te krijgen (parkeerzone aan de noordkant). Voor het knelpunt aan de westzijde kan de wijkweg aan de westzijde worden gebruikt als basis voor het plegen van onderhoud.
 - Bij de ontwikkeling van fase 1 zal de bestaande watergang in het plangebied van fase 1 komen te vervallen en zal er om de afwaterende functie in stand te houden een verbinding moeten worden gemaakt met de nieuwe watergang. Afgesproken wordt dat de oude watergang via de groene long (plangebied fase 2) zal worden doorverbonden met de nieuwe watergang in fase 1. In verband met eventuele knelpunten bij de grondverwerving van fase 2 zal een klein deel voorlopig als duiker worden uitgevoerd.

Alle uitgangspunten zijn voor zover mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp en het uitwerkings-/wijzigingsplan voor fase 1. De technische uitwerking van de waterhuishouding wordt opgenomen in het Basisrioleringsplan.

3.4 Overige (milieu) aspecten

Strategische milieubeoordeling

In het kader van het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid' is een zogenaamde Strategische Milieubeoordeling (SMB) uitgevoerd om de gevolgen van Kruidenwijk-Zuid op met name het nabij gelegen Natura 2000 gebied het Wierdense Veld in beeld te brengen. Er zijn op basis van de SMB geen significante verstoringen te verwachten op kenmerkende soorten van de beschermde habitats in het Wierdense Veld door licht, geluid of trilling van de Noord-zuidverbinding en Kruidenwijk-Zuid.

Flora en Fauna

Voor de 1^e fase van Kruidenwijk-Zuid (en voor de aanleg van de Baron van Sternbachlaan) is een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en Faunawet verleend door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 14 maart 2008, kenmerk FF/75C/2007/0092.toek.sh. Er is ontheffing verleend van de verbodsbepalingen voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfsplaatsen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, buizerd, groene specht, grote bonte specht en de steenuil. Met dien verstande dat er een aantal specifieke voorwaarden zijn verbonden voor wat betreft de inrichting van het plangebied door o.a. het versterken van de beplanting langs de Baron van Sternbachlaan, de Eversbergweg en de Schanshekweg, het inrichten van de bufferzone en het toepassen van aangepaste verlichting.

Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15

november 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005).

Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Het moederplan is destijds getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De rapportage heeft aangetoond dat er geen overschrijdingen van de normen zouden ontstaan door de realisatie van de Kruidenwijk-Zuid. Op basis van de nieuwe wetgeving is er een Algemene Maatregel van Bestuur vastgesteld welke aangeeft welke ontwikkelingen als 'niet in betekende mate' gezien kunnen worden en verdere toetsing aan de normen niet hoeft plaats te vinden. Aangegeven is dat de ontwikkeling van een woonwijk met maximaal 500 woningen zonder meer toelaatbaar wordt geacht. De gehele woonwijk Kruidenwijk-Zuid zal maximaal 450 woningen bevatten. De luchtwetgeving staat daarom de planologische procedure hoe dan ook niet in de weg.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten of functies die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van woningbouw in fase 1.

Bodemkwaliteit

Er worden op basis van historische onderzoek en de gegevens van uitgevoerde bodemonderzoeken geen ruimtelijke beperkingen verwacht voor de ontwikkeling en realisatie van fase 1.

Externe veiligheid

Dichtbij het plangebied ligt het vulpunt van een LPG-tankstation, deze ligt op voldoende afstand. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de ijsfabriek van Ola in Hellendoorn maar buiten de groepsrisicocontour van 400 meter, waardoor er volgens de eisen gesteld in het Bevi geen verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden uitgevoerd. Tevens is Koninklijke ten Cate gelegen in de omgeving van het plangebied. Dit bedrijf ligt op voldoende afstand van het plangebied. Er is vanuit externe veiligheid dus geen belemmering voor de ontwikkeling van fase 1.

Duurzaamheid

De gemeente Hellendoorn wil het duurzaam bouwen bevorderen conform het beleidsprogramma 2002-2006. Het uitwerkingsplan voldoet aan de gestelde eisen voor wat betreft duurzaamheid. Dit betekent o.a. dat er bij nieuwbouw gestreefd wordt naar een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt met 5 tot 10%. Eén van de conclusies uit een voor Kruidenwijk-Zuid opgestelde energievisie is dat om deze ambitie te behalen er een aantal bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. Om dit te bereiken is het bouwkundige pakket voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen uitgebreider dan dat voor rijwoningen en appartementen. Doelstelling is de realisatie van duurzame woningen die in de basis (dat wil zeggen op

casconiveau) juist op de lange termijn bijdragen aan een reductie van het energiegebruik én die tegelijkertijd bijdragen aan het comfort voor de bewoner.

4 TOELICHTING OP HET JURIDISCHE PLANGEDEELTE

4.1 Hoofdropzet

Het betreft hier een uitwerkingsplan gecombineerd met een wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitwerkings- en wijzigingsregels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid' en in dit uitwerkingsplan zullen deze dan ook gedetailleerd worden uitgewerkt.

Het gecombineerde uitwerkings- en wijzigingsplan bestaat uit een plankaart en toelichting. De voorschriften van het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid' blijven op dit plan onverminderd van toepassing, maar voor de goede orde zijn de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid' integraal opgenomen in de bijlage.

4.2 Plankaart

Het stedenbouwkundig plan voor fase 1 is gedetailleerd bestemd op de plankaart. In het uitwerkings-/wijzigingsplan worden de bestemmingen 'woondoeleinden', 'groenvoorziening' en 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' opgenomen en daarnaast de dubbelbestemming 'leidingzone'. De plangrenzen van dit artikel 11 WRO-plan worden bepaald door de grenzen van het uitwerkingsgebied.

De wijzigingen hebben betrekking op de te verleggen waterloop en de te verleggen hoofdwaterleiding, alsmede een bestaande woning met bijbehorende gronden die alsnog in de planontwikkeling wordt betrokken.

Te verleggen waterloop

De te verleggen waterloop wordt niet specifiek bestemd tot 'water' maar maakt onlosmakelijk deel uit van de bestemmingen 'groenvoorziening' en 'verkeer- en verblijfsdoeleinden'. Gekozen wordt voor deze aanpak vanuit de eenduidigheid en flexibiliteit qua bestemming. De te verleggen waterloop valt deels buiten het plangebied ook binnen de bestemmingen 'groenvoorziening' en 'verkeer- en verblijfsdoeleinden'.

Te verleggen hoofdwaterleiding

De te verleggen hoofdwaterleiding krijgt op het nieuwe tracé de dubbelbestemming 'leidingzone' voor zover gelegen in het plangebied.

4.3 Toelichting op de bestemmingen

Woondoeleinden (W)

Binnen deze bestemming is bouw van woningen in het plangebied toegestaan. De hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. Met de bouwhoogtes is aansluiting gezocht op de geformuleerde welstandscriteria.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

De tot 'verkeer en verblijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor de hoofdfunctie verblijf. De verkeersfunctie is ondergeschikt in het gebied. De bestemming is bedoeld voor woonstraten met bijbehorende voorzieningen als parkeren, groen, wandel- en fietspaden, speelgelegenheden en voorzieningen van waterhuishoudkundige aard

(zoals bijvoorbeeld wadi's). Binnen deze bestemming is ook nadrukkelijk de te verplaatsen waterloop toegestaan.

Groenvoorziening (G)

De tot 'groenvoorzieningen' bestemde gronden zijn de meer structurele of in principe te beschermen groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen de bestemming groenvoorzieningen zijn ook wandel- en fietspaden, ontsluitingen langzaam verkeer, water en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is ook nadrukkelijk de te verplaatsen waterloop toegestaan.

Dubbelbestemming Leidingzone

De mede tot 'leidingzone' bestemde gronden zijn bedoeld voor een hoofdtransportleiding ten behoeve van drinkwater. De dubbelbestemming is bedoeld ter bescherming van de aanwezige hoofdtransportleiding.

4.4 Procedure

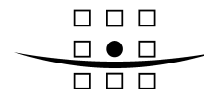
De procedure voor dit uitwerkings-/wijzigingsplan ligt vast in de voorschriften van het bestemmingsplan "Kruidenwijk-Zuid".

Het ontwerp van het gecombineerde uitwerkings-/wijzigingsplan ex artikel 11 WRO ligt gedurende vier weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging bij Burgemeester en wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit tot uitwerking en wijziging.

5 FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor het plangebied 'Kruidenwijk-Zuid' is een aparte exploitatie opgesteld waarin financieel-economische uitvoerbaarheid van dit uitwerkings- en wijzigingsplan wordt aangetoond. Uitgangspunt van deze exploitatie is een financieel sluitend plan.

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

Bijlage **Voorschriften van het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid'**

1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan 'Kruidenwijk-Zuid' van de gemeente Hellendoorn;
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 2 bladen, schaal 1:1.000, met het nummer 1323-604, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- f. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing*:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- j. *bouwgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

- k. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. *bouwperceelgrens:*
een grens van het bouwperceel;
- m. *bebouwingspercentage:*
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- n. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- o. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- p. *bijgebouw:*
een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- q. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm, alsmede bijgebouwen die aan het hoofdgebouw of een aan- of uitbouw zijn verbonden en een direct toegang hebben tot het hoofdgebouw of de aan- of uitbouw;
- r. *overkapping:*
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;
- s. *erker:*
een uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- t. *bestaand bij bebouwingsbepalingen:*
de hoogte, afstand en vorm van het bouwwerk of het aantal dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag om bouwvergunning voor dat tijdstip is ingediend;
- u. *bestaand bij gebruiksbepalingen/doeleinden*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

- v. *aan huis verbonden beroep:*
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- w. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- x. *(straat)peil:*
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;
- y. *dienstwoning/bedrijfswoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- z. *woon-/zorgcomplex:*
het complex van woon- en verblijfsruimten en centrale voorzieningen ten behoeve van de huisvesting en verzorging of verpleging van specifieke doelgroepen uit de samenleving die hulp behoeven, zoals een bejaardentehuis, verpleegtehuis of een woongroep voor gehandicapten;
- aa. *woonwagen:*
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- bb. *zijgevellijn:*
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;
- cc. *prostitutiebedrijf:*
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- dd. *escortbedrijf:*
het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutie, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;

- ee. *indelingslijn*:
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
- ff. *standplaats*:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- gg. *seks- en/of pornobedrijf*:
een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard, waarbij onder seks- en/of pornobedrijf mede wordt begrepen:
 - a seksbioscoop:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - b seksclub:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
 - c seksautomaat:
een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - d sekswinkel:
een ruimte, bestemd voor detailhandel in seksartikelen;
- hh. *50 dB(A) contour*
De voorkeursgrenswaarde, als bedoeld in de Wet geluidhinder, van de toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van een woning vanwege de weg.
- ii. *52 dB(A) contour*
De toelaatbare geluidsbelasting, als bedoeld in de Wet geluidhinder, op de gevel van een woning vanwege de weg, indien op de nieuw te bouwen woningen een 'dove' en/of 'blinde' gevel wordt toegepast.
- jj. *wet geluidhinder*
Wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze gelden ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan.
- kk. *natuurbeschermingswet*
De Natuurbeschermingswet zoals deze op 1 oktober 2005 in werking is getreden.
- ll. *milieurapport*
Het product (rapport) van een 'passende beoordeling' zoals vastgelegd in de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (in werking sinds 21 juli 2004).

mm *bestaande woning*

Een (te handhaven) woning die ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is in het plangebied.

nn. *maatschappelijke doeleinden*

Hier wordt in ieder geval onder verstaan onderwijs en educatieve doeleinden en sociaal-medische doeleinden, culturele en levensbeschouwelijke doeleinden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de lengte/diepte en de breedte van een bouwwerk:*
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- b. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren) op 1 m boven peil. Indien geen gevel aanwezig is op 1 m hoogte boven peil geldt de verticale projectie van de zichtbare bebouwing op het bouwperceel;
- c. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil, zoals bedoeld in de begripsomschrijving (artikel 1x), tot aan het hoogste punt van een bouwwerk;
- d. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, casu quo de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; voor zover in de voorschriften een goothoogte is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op dakkapellen, dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- e. *dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de onderste dakvlakken van mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een maximum oppervlak van 2m² en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. de dubbelbestemming 'leidingzone', ten behoeve van een hoofdtransportleiding (water).

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het aantal dat op de plankaart in het bouwvlak is opgenomen;
 2. de woningen worden vrijstaand en/of tot ten hoogste het bestaande aantal aaneen gebouwd, dan wel tot ten hoogste het aantal aaneen dat op de plankaart is aangegeven;
 3. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
 4. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op de gronden aangegeven met "te bebouwen erven" gebouwd;
 5. de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde zijgevels van de aaneen gebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 6. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan gebouwd; deze bepaling geldt niet voor een tweede of volgende naar de weg gekeerde gevel die niet als voorgevel is aan te merken;
 7. de op de plankaart aangegeven maximale goot- en bouwhoogten en minimale en maximale dakhellingen dienen voor hoofdgebouwen in acht te worden genomen;
 8. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m op een afstand van minimaal 3 m uit de perceelgrens; de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60°;
 9. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
 - b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, naast de aanvullende werking van de Bouwverordening zoals opgenomen in de bijzondere bepalingen van dit plan, de volgende bepaling:
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

3. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub a, onder 4 en 6:
 1. ten behoeve van een uitbouw, zijnde een erker, voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of voor de in lid 2, sub a, onder 6 genoemde 3 m met maximaal 1,5 meter uit de gevel van het hoofdgebouw, voorzover de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte(s) van het hoofdgebouw en er een ruimte van minimaal 4 m tussen de aan het openbaar gebied grenzende erfgrens en deze bebouwing overblijft;
 2. ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één prieeltje of tuinhuisje met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m uit de perceelgrens en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 3. ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste 2,5 meter aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 4 m tussen de erfgrens en deze bebouwing overblijft. De vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien een uitbouw zoals bedoeld onder a.1 niet is verleend;
- b. lid 2, sub a, onder 7:

en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en de gevel van de dakopbouw minimaal 1 m uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd;
- c. lid 2, sub a, onder 8:

dat de aan- of uitbouwen of de bijgebouwen, voorzover deze aaneengebouwd zijn

op de perceelsgrens geen wijkende kap behoeven te krijgen;

- d. lid 2, sub a, onder 9:
1. uitsluitend in het geval van verlening van een vrijstelling als bedoeld in lid 6 (gebruiksbeplating), sub b voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m², mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
 2. voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m², uitsluitend in het geval dat:
 - de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan de 75 m², genoemd in lid 2, sub a onder 9 en;
 - dit meerdere geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt en;
 - de oppervlakte van de nieuwbouw ten hoogste de helft bedraagt van de oppervlakte die wordt gesloopt;

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van de hoofdgebouwen ten opzichte van andere woningen, waarbij met name wordt bedoeld het bouwen in de voorgevelrooilijn;
- b. de plaats en (goot)hoogte van de gebouwen indien binnen 3 m van de erfgrans wordt gebouwd;
- c. de minimale goothoogte van de hoofdgebouwen indien de goothoogte meer dan 1 m verschilt ten opzichte van bestaande hoofdgebouwen op naastgelegen bouwpercelen;
- d. de plaats van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen ten opzichte van het hoofdgebouw, indien het bouwplan er toe leidt, dat aan beide kanten van het hoofdgebouw bijgebouwen gerealiseerd gaan worden;
- e. de plaats van andere bouwwerken.

5. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige (vakantie)woning en een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.

6. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten die in de woning worden uitgeoefend, mits dit geen nadelige invloed heeft op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren) en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Onder kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden begrepen activiteiten in de dienstverlenende of ambachtelijke sfeer waarvoor geen grote opslag of stallingsruimte nodig is en die zijn genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijven, dan wel die daarmee vergelijkbaar zijn, uitgezonderd een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.
- c. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a en b over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

7. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 4 Woondoeleinden uit te werken (WU)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen;
met de daarbijbehorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
alsook voor:
- d. woonstraten en paden;
- e. maatschappelijke doeleinden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. waterlopen en andere voorzieningen van waterhuishoudkundige aard;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. de dubbelbestemming 'leidingzone', ten behoeve van een hoofdtransportleiding (water).

2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 450 bedragen;
 2. het plan zal in 4 fasen worden gerealiseerd;
 3. de ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de nieuwe Kruidenlaan en/of de randweg (Noord-zuidverbinding);
 4. er wordt zorg gedragen voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het uitwerkingsplan met betrekking tot de overgang naar de bufferzone met het Wierdense Veld;
- b. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 2. er mogen ten hoogste 25 hoofdgebouwen per hectare worden gebouwd bij grondgebonden woningen;
 3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
 5. bij de aansluiting op de bestaande bebouwing van Kruidenwijk dient rekening gehouden te worden met de ter plaatse aanwezige bouwhoogten;
 6. Incidenteel in het plangebied zijn hogere bouwhoogtes toegestaan, tot een maximum van 15 meter, indien dit op basis van het stedenbouwkundig plan wenselijk is;
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de

volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.
- e. Voor het overige gelden de volgende bepalingen:
1. het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.
 2. het uitwerkingsplan dient te voldoen aan overige eisen van milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aard, zoals bijvoorbeeld de Wet bodembescherming, het Besluit luchtkwaliteit, etc.;
 3. het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de Natuurbeschermingswet en het Milieuraapport;
 4. onder maatschappelijke doeleinden wordt in ieder geval verstaan onderwijs en educatieve doeleinden, sociaal en medische doeleinden, culturele en levensbeschouwelijke doeleinden.

3. Bijzondere bepalingen

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

4. Uitwerkingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, ten minste vier weken op het gemeentehuis ter inzage.
- b. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in lid 4 sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij

Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp-besluit tot uitwerking.

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden uit te werken (BTU)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 of 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijven;
met de daarbijbehorende:
- b. erven en terreinen;
alsook voor:
- c. straten en paden;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, inclusief de realisatie en instandhouding van een ecologische verbindingzone;
- f. parkeervoorzieningen;
- h. waterlopen en andere voorzieningen van waterhuishoudkundige aard;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. de dubbelbestemming 'leidingzone (water)'.

2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal te bouwen bedrijven mag niet meer dan 15 bedragen;
 2. alleen bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
 3. bedrijven uit milieucategorie 2 alleen zijn toegestaan indien dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt acceptabel is en geen onevenredige hinder oplevert voor de omgeving;
 4. er wordt zorg gedragen voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het uitwerkingsplan met betrekking tot de overgang naar de bufferzone met het Wierdense Veld;
 5. het plan zal in 1 fase worden gerealiseerd;
 6. de ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de nieuwe randweg (Noord-zuidverbinding);
- b. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend bedrijven worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van een bouwperceel mag voor maximaal 50% bebouwd worden;
 3. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer

dan 7 m bedragen.

3. Bijzondere bepalingen

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

4. Uitwerkingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende ten minste vier weken op het gemeentehuis ter inzage.
- b. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in lid 4 sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp-besluit tot uitwerking.

Artikel 6 Verkeer (V)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets-/voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en voorzieningen van waterhuishoudkundige aard;
- e. additionele voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energie-voorziening en andere doeleinden van openbaar nut.
- f. de dubbelbestemming 'leidingzone', ten behoeve van een hoofdtransportleiding (water);

Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 7 Verkeer en verblijf (VV)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en woonstraten;
- b. fiets-/voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen van waterhuishoudkundige aard;
- g. additionele voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energie-voorziening en andere doeleinden van openbaar nut.
- h. de dubbelbestemming 'leidingzone', ten behoeve van een hoofdtransportleiding (water);

Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;

5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 8 Groenvoorzieningen (G)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, gazon, groenstroken en bermen;
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. langsparkeren, aansluitend op de bestemming verkeer en verblijf;
- e. water en voorzieningen van waterhuishoudkundige aard;
- f. de dubbelbestemming 'leidingzone', ten behoeve van een hoofdtransportleiding (water).

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen, zoals haaksparkeren tot een maximum van 5% van het bestemmingsvlak.
- c. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a en b over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;

5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

Artikel 9 Water (WA)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen met bijbehorende bermen en onderhoudspaden;
- d. bij water behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
- e. de dubbelbestemming 'leidingzone', ten behoeve van een hoofdtransportleiding (water).

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m.

3. Gebruiksbeplating

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplating

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
 4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

3 DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 10 Leidingzone

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor de gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a. een hoofdtransportleiding voor drinkwater;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

2. *Bebouwingsbepalingen*

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de bestemming leidingzone.
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3. *Gebruiksbeplating*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. *Vrijstelling van de bouwvoorschriften*

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid 2 sub a en lid 2 sub b toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits:
 - vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
 2. het bepaalde in lid 2 sub a en lid 2 sub c toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:
 - vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
- b. alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder a over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar

- voren kunnen brengen;
4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

4 AFSTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
- c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- e. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- f. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- g. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 12 Afstemming welstand

Voor de bouwonderdelen van gebouwen of bouwwerken, niet zijnde vrije bouwwerken als bedoeld in de Woningwet, die niet zijn genoemd in de voorschriften van dit bestemmingsplan zoals onder andere dakkapellen, is enkel het welstandsbeleid van de gemeente Hellendoorn bepalend voor de wijze waarop deze kunnen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn de dakkapellen op aanbouwen en uitbouwen en bijgebouwen, die binnen 3 meter van de perceelsgrens zouden komen te liggen. Deze zijn immers niet toegestaan. (voorwaarde dat dakvlak in rechte lijn wordt getrokken)

Artikel 13 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie

De bestemmingen verzetten zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie.

5 OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 14 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan en toe te staan dat:
 - a. kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, wachthuisjes (abri's), telefooncellen, fietsenstallingen, weegbruggen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen of speelplaatsen, in afwijking van de bestemming volgens het plan worden gebouwd, voorzover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3 m en bouwhoogte van 5 m hebben;
 - b. van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingsgrenzen in geringe mate wordt afgeweken, voorzover zulks bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan, mits de afstand van de bouwgrenzen tot de grenzen van de weg niet wordt verminderd;
 - c. van de voorgeschreven maten tot een maximum van 10% wordt afgeweken, mits de afstand van de bouwgrenzen tot de grenzen van de weg niet wordt verminderd;
 - d. ten aanzien van de bouwhoogte van antenne-installaties en -masten mag worden afgeweken voorzover:
 - de bouwhoogte niet meer dan 40 m ten opzichte van het maaiveld bedraagt;
 - e. buiten het bouwvlak wordt gebouwd voorzover volledig beneden het peil wordt gebouwd en:
 - een verticale diepte van 6 m niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - er geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt.
2. De vrijstellingen als bedoeld in lid 1 worden niet verleend indien:
 - a. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
 - b. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende erven;
 - c. het stedenbouwkundig beeld hierdoor in ernstige mate wordt verstoord.
3. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld onder lid 1 onder d over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 - b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
 - c. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar

- voren kunnen brengen;
- d. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 15 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'woondoeleinden', 'groenvoorzieningen' en 'water', als ook de dubbelbestemming 'leidingzone', voor zover gelegen binnen de op de plankaart met 'wijzigingsbevoegdheid I' aangegeven lijn, te wijzigen in 'woondoeleinden' en 'verkeer en verblijf', 'groenvoorzieningen' en 'water', met dien verstande dat:
 - a. de wijziging plaats vindt omdat de betreffende (dubbel)bestemmingen ter plaatse niet meer in stand gehouden behoeven te worden in die vorm;
 - b. de wijzigingen plaats vinden in samenhang met, en ten behoeve van, de praktische uitwerking van aanliggende bestemming 'Woondoeleinden uit te werken';
 - c. er een vervangend alternatief is gevonden in geval van de watergang met bestemming 'water' en in geval van de dubbelbestemming 'leidingzone'.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'woondoeleinden', 'bedrijfsdoeleinden, uit te werken' en 'groenvoorzieningen', voor zover gelegen binnen de op de plankaart met 'wijzigingsbevoegdheid II' aangegeven lijn, te wijzigen in 'bedrijfsdoeleinden', 'verkeer en verblijf', 'groenvoorzieningen' en 'water', met dien verstande dat:
 - a. de wijziging plaats vindt omdat de betreffende bestemmingen ter plaatse niet meer in stand gehouden behoeven te worden in die vorm;
 - b. alleen bedrijven zijn toegestaan behorende tot de categorieën 1 of 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijven;
 - c. de wijzigingen plaats vinden in samenhang met, en ten behoeve van, de praktische uitwerking van aanliggende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden uit te werken'.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de basisbestemmingen 'woondoeleinden', 'verkeer', 'verkeer en verblijf' en 'groenvoorzieningen' te wijzigen door de dubbelbestemming 'leidingzone (water)' toe te voegen op de plankaart, met dien verstande dat:
 - a. de wijziging plaats vindt ten behoeve van de verlegging, en daarmee de bescherming, van de in het plangebied gelegen hoofdtransportleiding voor drinkwater;
 - b. de wijziging plaats vindt in samenhang met de wijziging van de bestaande leidingzone, van de te verplaatsen hoofdtransportleiding, terug naar de basisbestemming op de plankaart;
 - c. de voorschriften van de basisbestemming ongewijzigd van toepassing blijven;
 - d. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
4. Voordat een besluit tot wijziging overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt genomen, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerp-besluit ligt gedurende een termijn van ten minste vier weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
 - b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente

- verschijnende dag- of nieuwsbladen;
- c. gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging;
 - d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 16 Prostitutiebeleid

Onder strijdig gebruik als bedoeld in de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.

Artikel 17 Overgangsbepalingen

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om vergunning daarvoor geschiedt binnen één jaar na het tenietgaan.

B. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden toegekende bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet, zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C. Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Het gestelde onder lid A en B is niet van toepassing op bouwwerken en gebruik, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zonder of in afwijking van de daarvoor geldende vergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotbepaling

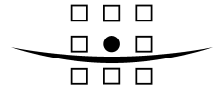
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften behorende bij Kruidenwijk-Zuid, van de gemeente Hellendoorn".

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d.

, voorzitter

, griffier

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

Plankaart