Gemeente Enschede

# Regels

**Bestemmingsplan**

**Hengelosestraat 437**

**Status: Vastgesteld**

enschede.nl

# Hengelosestraat 437

# Inhoudsopgave


**Regels** **3**

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 14

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels** **16**
Artikel 3 Groen 16
Artikel 4 Verkeer 17
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 18
Artikel 6 Wonen 19

**Hoofdstuk 3 Algemene regels** **22**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 8 Algemene bouwregels 23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 27
Artikel 11 Algemene procedureregels 28
Artikel 12 Overige regels 29

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels** **30**
Artikel 13 Overgangsrecht 30
Artikel 14 Slotregel 31

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Hengelosestraat 437 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP20116-0003 van de gemeente Enschede.

**1.2 bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**1.3 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.5 aanbouw:**

een uitbreiding van een hoofdgebouw op maaiveldniveau, met een rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.6 achtererfgebied:**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter 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.

**1.7 ambachtelijke bedrijvigheid:**

kleinschalige consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd.

het leveren van goederen is toegestaan, mits:

- dit naar aard en omvang een ondergeschikte activiteit is, en;
- de goederen verband houden met de betreffende bedrijfsactiviteit.

tot 'ambachtelijke bedrijvigheid' kunnen in ieder geval de volgende bedrijfsactiviteiten worden gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, modeontwerp, kledingmakerij, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, naai-atelier, wasserette, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice, digitale en informatietechnische bedrijvigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilversmederij, beoefening van scheppende en beeldende kunst en opslag van goederen voor particulieren.

**1.8 ander geluidsgevoelig gebouw:**

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning of zelfstandige wooneenheid, dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft:

a. een onderwijsgebouw;

b. een ziekenhuis;
c. een verpleeghuis;
d. een verzorgingstehuis;
e. een psychiatrische inrichting;
f. een kinderdagverblijf,

met uitzondering van de delen van het gebouw die een andere gebruiksfunctie en/of bestemming hebben dan verblijfsruimten.

**1.9 antennedrager:**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

**1.10 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.

**1.11 appartement:**

een woning / zelfstandige wooneenheid in een woongebouw of in een ander gebouw boven een winkel of andere commerciële ruimte, dan wel in een ander gebouw boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening.

**1.12 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.13 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

**1.14 bed and breakfast:**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch of anderszins en veelal kortdurend verblijf, met de mogelijkheid tot het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoners van de betreffende woning.

**1.15 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.16 beeldende kunst**

beeldende kunst is de vorm van kunst waarbij de afbeelding, of het visuele, voorop staat. De afbeelding wordt gerealiseerd, of uitgebeeld, in de vorm van een kunstobject. Een kunstobject kan een platte vorm aannemen, bijvoorbeeld een schilderij, of een ruimtelijke vorm, bijvoorbeeld een beeldhouwwerk.

**1.17 beperkt kwetsbare objecten:**

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;

b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
d. winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar kunnen worden aangemerkt;
g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of electriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

**1.18 beroep of bedrijf aan huis:**

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, digitaal of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een ambachtelijk bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij:

a. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en;
b. degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

**1.19 beschermde boom:**

een op het door burgemeester en wethouders vastgestelde bomenoverzicht weergegeven boom of boomgroep en alle gemeentelijke bomen die niet op dit overzicht zijn weergegeven, waarvoor in de algemene plaatselijke verordening een omgevingsvergunning voor het kappen van houtopstanden verplicht is gesteld.

**1.20 bestaand kamerverhuurpand:**

een kamerverhuurpand dat voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") aantoonbaar onzelfstandig wordt bewoond en dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is onderbroken.

**1.21 bestaande bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig of rechtmatig in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een verleende omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

**1.22 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.23 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.24 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.

**1.25 bijgebouw:**

een bij een hoofdgebouw behorend, op maaiveldniveau staand vrijstaand gebouw of een uitbreiding van een hoofdgebouw zonder zonder rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

**1.26 bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

**1.27 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.28 bouwlaag:**

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

**1.29 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.30 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.31 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.32 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.

**1.33 cultuurhistorisch deskundige:**

door burgemeester en wethouders benoemde persoon of groep van personen die expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie.

**1.34 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

**1.35 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.36 dakopbouw:**

een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en die voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorsponkelijke dak.

**1.37 eigen terrein als bedoeld in de regelingen voor parkeren en bergen van hemelwater:**

het terrein en/of bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij kan beschikken en die bij het te realiseren (bouw)plan en/of het bouwwerk horen.

**1.38 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, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

**1.39 gebouw:**

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

**1.40 geluidsgevoelige ruimte:**

ruimte binnen een woning / zelfstandige wooneenheid voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 $m^2$.

**1.41 geluidluwe gevel**

een gevel waarvan de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde die voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen geldt.

**1.42 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

bedrijfsmatige inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1, 3e lid van het Besluit omgevingsrecht, met bedrijfsactiviteiten welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

**1.43 gezoneerd industrieterrein:**

een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder waarop bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, zijn toegelaten, welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

**1.44 grenswaarde:**

grenswaarde, als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

**1.45 groepsrisico:**

cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

**1.46 hogere grenswaarde:**

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

**1.47 hoofdgebouw:**

een gebouw, of een 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 belangrijkst is.

**1.48 huishouden:**

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

**1.49 huisvesting in verband met mantelzorg:**

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die woning.

**1.50 infrastructureel kunstwerk:**

een bouwwerk ten behoeve van verkeersdoeleinden en/of de waterhuishouding, zoals een viaduct, een brug, een dam, een duiker, een sluis, beschoeiingen en remmingswerken, met uitzondering van (aanleg)steigers.

**1.51 kamerverhuurpand:**

een (te realiseren) woning / zelfstandige wooneenheid, die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt. Een kamerverhuurpand kenmerkt zich door het gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet en in de meeste gevallen met een gezamenlijk gebruikte toegang.

**1.52 kelder:**

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

**1.53 kwetsbare objecten:**

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen, of
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1500 m² per object, of
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende

meerdere aaneengesloten dagen.

**1.54 luifel:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, waarbij de ene horizontale zijde bevestigd is aan de buitenzijde van een gebouw en de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is.

**1.55 mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**1.56 nutsvoorzieningen:**

gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer.

**1.57 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.58 openbaar toegankelijk gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

**1.59 overig bouwwerk:**

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

**1.60 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, niet zijnde een luifel.

**1.61 perceelsgrens:**

de grens van een (bouw)perceel.

**1.62 praktijkruimte:**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard te vergelijken gebied.

**1.63 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.64 reguliere woning:**

woning / zelfstandige wooneenheid, niet zijnde een sociale of een middeldure huurwoning.

**1.65 risicovolle inrichting:**

1. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarbij op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
2. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarop het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) van toepassing is.

**1.66 samengesteld plat dak:**

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

**1.67 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.68 slopen:**

geheel of gedeeltelijk afbreken.

**1.69 straatmeubilair:**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, constructies en objecten voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en andere, met de hiervoor genoemde gelijk te stellen bouwwerken, constructies en objecten.

**1.70 terras:**

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

**1.71 tijdelijk toegestaan bouwwerk:**

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning waarbij is bepaald dat het bouwwerk uitsluitend aanwezig mag zijn gedurende de in de omgevingsvergunning genoemde periode.

**1.72 uitbouw:**

een uitbreiding van een hoofdgebouw op maaiveldniveau, met een rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.73 verblijfsgebied:**

openbaar toegankelijk gebied dat is bestemd voor (de aanleg en instandhouding van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

**1.74 verblijfsruimten:**

de ruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit geluidhinder, zijnde:

a. leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
b. onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
c. onderrzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruimten van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

**1.75 verdieping:**

iedere voor mensen toegankelijke ruimte in een gebouw die is gesitueerd boven de ruimte(en) op de begane grond.

**1.76 vervangende nieuwbouw:**

een nieuw te bouwen woongebouw of ander gebouw met appartementen welke dient ter vervanging van de op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte woonbebouwing en een met die voorheen aanwezige bebouwing vergelijkbare bouwmassa heeft.

**1.77 voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**1.78 voorgevelrooilijn:**

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

**1.79 voorkeursgrenswaarde:**

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

**1.80 vuurwerk:**

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

**1.81 vuurwerkbedrijf:**

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of groothandel in vuurwerk.

**1.82 vuurwerkbesluit:**

besluit houdende regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk;

**1.83 woning / zelfstandige wooneenheid:**

een (gedeelte van een) gebouw / een complex van ruimten met woonfunctie, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van en het gebruik door één afzonderlijk huishouden. Waarbij alle voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) aanwezig en direct bereikbaar zijn zonder daarvoor eerst een gemeenschappelijke verkeersruimte te moeten betreden.

**1.84 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen appartementen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

**1.85 zendmast:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 peil:**

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

**2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk:**

tussen de voorgevel en de achtergevel, gemeten ter hoogte van het peil.

**2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.5 de inhoud van een bouwwerk:**

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 dakkapellen.

**2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**2.7 minimum/maximum bebouwingspercentage:**

het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden. Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

**2.8 bruto vloeroppervlak van een gebouw (b.v.o.):**

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.

**2.9 verkoopvloeroppervlak van een gebouw (v.v.o.):**

de totale overdekte vloeroppervlakte die voor het publiek geheel of grotendeels toegankelijk is, bestemd en feitelijk ingericht voor de verkoop en uitstalling van goederen.

**2.10 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:**

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning, wooneenheid of appartement.

**2.11 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:**

de kleinste afsand tussen de begane grondvloer en de bovenliggende bouwkundige constructie van de betreffende ruimte(n).

**2.12 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.13 buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:**

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

**2.14 de afstand tot de perceelsgrens:**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsscheiding van het bouwperceel.

**2.15 de afstand tussen gebouwen:**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

**2.16 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater**

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters ( .. $m^2$ x 0,02 m of 0,04 m = .. $m^3$), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing x 0,02 = $m^3$ bergingsopgave;
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing: grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing x 0,02 + grondoppervlak uitbreiding x 0,04 = $m^3$ bergingsopgave.

**2.17 de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

**2.18 ondergeschikte bouwdelen:**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. (openbare) nutsvoorzieningen;
f. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Algemeen*

Op de voor “Groen” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.

#### *3.2.2 Speelvoorzieningen*

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 4 meter;
b. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 20 m² .

#### *3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken bedraagt 10 meter;
b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

# Artikel 4 Verkeer

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. wegen;
   2. voet- en fietspaden;
   3. infrastructurele kunstwerken zoals viaducten en bruggen;
   4. parkeervoorzieningen;
   5. laden en lossen;
   6. groenvoorzieningen;
   7. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   8. geluidwerende voorzieningen;
   9. (openbare) nutsvoorzieningen;
   10. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Algemeen*

Op de voor “Verkeer” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.

### *4.2.2 Gebouwen*

a. De maximum bouwhoogte van een gebouw bedraagt 4 meter.
b. De maxium inhoud van een gebouw bedraagt 50 m³ .

### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

a. De maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter.
b. De maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter.

### *4.2.4 Bestaande bebouwing*

Voor bestaande bebouwing die geheel of gedeeltelijk afwijkt van de in deze regels toegestane maatvoeringen wat betreft afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen geldt voor de betreffende afwijkende bouwdelen bij (gedeeltelijke) nieuwbouw die afwijkende maatvoering als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

# Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. erftoegangswegen;
   2. woonerven;
   3. pleinen;
   4. voet- en fietspaden;
   5. laden en lossen;
   6. parkeervoorzieningen;
   7. groenvoorzieningen;
   8. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   9. speelvoorzieningen;
   10. straatmeubilair;
   11. (openbare) nutsvoorzieningen
   12. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

## 5.2 Bouwregels

### *5.2.1 Algemeen*

Op de voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd.

### *5.2.2 Gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer of wegverkeer*

a. De maximum bouwhoogte van een gebouw bedraagt 4 meter.
b. De maxium inhoud van een gebouw bedraagt 50 m³ .

### *5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

a. De maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter.
b. De maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter.

### *5.2.4 Speelvoorzieningen*

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. De maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 4 meter;
b. De maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 20 m².

### *5.2.5 Bestaande bebouwing*

Voor bestaande bebouwing die geheel of gedeeltelijk afwijkt van de in deze regels toegestane maatvoeringen wat betreft afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen geldt voor de betreffende afwijkende bouwdelen bij (gedeeltelijke) nieuwbouw die afwijkende maatvoering als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

# Artikel 6 Wonen

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf;
   2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
b. Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding-a" is het wonen toegestaan in de vorm van een woongebouw, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
c. Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" is een bijgebouw toegestaan;
d. Het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

## 6.2 Bouwregels

### *6.2.1 Algemeen*

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.;
b. Per bouwperceel mag 1 hoofdgebouw met daarin 1 woning aanwezig zijn;
c. Het bepaalde onder b geldt niet ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding-a" waar per bouwperceel 2 hoofdgebouwen in de vorm van woongebouwen aanwezig mogen zijn;
d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden.
e. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.

### *6.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen en/of uitbreiden van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 6.2.1 de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. Het bouwvlak:mag geheel worden bebouwd;
c. Uitbreidingen van hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
d. Ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de ter plaatse aangeduide goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;
e. Het bepaalde onder d over de maximum goothoogte geldt niet voor dakkapellen en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare andere aangebouwde bijbehorende bouwwerken van ondergeschikte betekenis in het dakvlak.
f. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

### *6.2.3 Bijbehorende bouwwerken algemeen*

a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in de leden 6.2.4, 6.2.5, 6.2.6 en 6.2.7
b. Het maximum bebouwingsoppervlak voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50 $m^2$.
c. Het bepaalde onder b, over het maximum bebouwingsoppervlak voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, geldt niet voor woongebouwen waar het maximum bebouwingsoppervlak 30 $m^2$ bedraagt;
d. Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag, naast het bepaalde in lid 6.2.3 sub b, een

bijbehorend bouwwerk met een maximum bebouwingsoppervlak van 60 $m^2$ gebouwd worden.

### *6.2.4 Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied en buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. Voor het bouwen van een erker of portaal aan een woning gelden de volgende regels:
   1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
   2. de bouwdiepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
   3. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
b. voor het bouwen van een gebouw, carport of overkapping, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. er is sprake van een hoekperceel;
   2. bebouwing, met uitzondering van het bepaalde in 6.2.4sub a, is alleen toegestaan aan één zijde van de woning;
   3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

### *6.2.5 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, in het achtererfgebied en binnen het bouwvlak gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 6.2.2 de volgende bepalingen:

a. De maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw;
b. Indien voor het hoofdgebouw tevens een maximum goothoogte geldt is deze ook van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van dakkapellen en andere daarmee naar aard en omvang vergelijkbare andere aangebouwde bijbehorende bouwwerken van ondergeschikte betekenis in het dakvlak. ;
c. De maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw;

### *6.2.6 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. De maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.
b. De maximum goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter.

### *6.2.7 Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. De maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
b. De maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
c. De maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
d. Andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

### *6.2.8 Bestaande bebouwing*

Voor bestaande bebouwing die geheel of gedeeltelijk afwijkt van de in deze regels toegestane maatvoeringen wat betreft afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen geldt voor de betreffende afwijkende bouwdelen bij (gedeeltelijke) nieuwbouw die afwijkende maatvoering als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

### *6.3.1 Afwijkingsregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. Lid 6.2.1, onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of zelfstandige wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

### *6.4.1 Wonen met beroep aan huis*

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 9.2.

### *6.4.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van wonen, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
c. Het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak voor iedere vorm van wonen;
d. Het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als woning of zelfstandige wooneenheid.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

### *6.5.1 Afwijkingsregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. Lid 6.1, onder a, voor het toestaan van het gebruik van een woning of zelfstandige wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;

### *6.5.2 Toepassingscriteria*

a. Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening besluiten dat alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 onder a kan worden verleend eerst uit akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai moet blijken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.
b. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 onder a wordt getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

# Artikel 8 Algemene bouwregels

## 8.1 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

### *8.1.1 Bouwregels*

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met dien verstande dat:

a. De bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
b. Onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

### *8.1.2 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1:

a. Voor het onderkelderen van gebouwen met een kelder of onderbouw waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
b. Voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen met een kelder of onderbouw tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw;
c. Voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van parkeren op eigen terrein, indien dit uit een oogpunt van functionaliteit en veiligheid noodzakelijk is.

## 8.2 Algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. De maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
b. De maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
c. De maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

## 8.3 Algemene bouwregels ter bescherming van bomen

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan in de directe nabijheid van op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen, betrekken burgemeester en wethouders bij de besluitvorming omtrent de het verlenen van de omgevingsvergunning de als uitwerking van de 'Verordening kwaliteit leefomgeving gemeente Enschede' vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

## 8.4 Algemene bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

### *8.4.1 Sloopverbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

### *8.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod*

Het sloopverbod voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. Waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
b. Die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. Die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

*8.4.3 Toepassingscriteria*

a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
    1. De karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
    2. De karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
    3. Het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

# Artikel 9 Algemene gebruiksregels

## 9.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## 9.2 Beroep of bedrijf aan huis

### *9.2.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis*

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de volgende regels:

a. Het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bedraagt 30% van het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende bergruimten en bijgebouwen en met een maximum van 100 $m^2$;
b. Buitenopslag van goederen en bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar toegankelijk gebied, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan;
c. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
d. Er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die geheel of grotendeels zijn gebaseerd op het ontvangen van groepen klanten, tenzij wordt voldaan aan de hierna genoemde criteria:
    1. Tijdens de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 5 personen gelijktijdig toegestaan;
    2. Buiten de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 2 personen gelijktijdig toegestaan;

### *9.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. Lid 9.2.1 onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, tot een maximum van 49%;
b. Lid 9.2.1, aanhef, in combinatie met artikel 1.18, voor het toestaan van een bed and breakfast.

## 9.3 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor de verkoop, opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.

## 9.4 Verbod op geluidzoneringsplichtige inrichtingen

a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

## 9.5 Verbod op risicovolle inrichtingen

a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als risicovolle inrichting oor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is

genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als risicovolle inrichting.

# Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

## 10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan:

a. Voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. Voor het in geringe mate afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, percentages, bouw- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van energie besparende en/of andere voorzieningen in het kader van de klimaatadaptatie;
c. Voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
d. Voor het bouwen van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied, tot een maximum bouwhoogte van 2 meter;
e. Voor het bouwen van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied, tot een maximum bouwhoogte van 3 meter;
f. Voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst, met een maximum bouwhoogte van 10 meter;

# Artikel 11 Algemene procedureregels

### 11.1 Afwegingskader voor afwijkingsregels

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, geldt als voorwaarde dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Artikel 12 Overige regels

## 12.1 Parkeren

### *12.1.1 Parkeerregels algemeen*

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw dan wel het onbebouwd terrein in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor:
   1. Het parkeren van auto's;
   2. Het stallen van fietsen.

b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort respectievelijk op of onder het onbebouwde terrein waarvan het gebruik wordt gewijzigd of voor zover aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

### *12.1.2 Afwijken van de parkeerregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1:

a. Indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

### *12.1.3 Beleidsregels*

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 12.1.1 en 12.1.2 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

## 12.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de oppervlakte van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voorzieningen voor het bergen en/of in de bodem infiltreren van hemelwater afkomstig van bebouwing, bij voorkeur in combinatie met drainage.
b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op, aan of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
c. De minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 55 mm per $m^2$ bebouwd oppervlak.
d. De onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te wateren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;
e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

*13.1.1 Overgangsbepaling*

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,

a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. 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.

*13.1.2 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

*13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 13.1.1 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.

### 13.2 Overgangsrecht gebruik

*13.2.1 Overgangsbepaling*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

*13.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

*13.2.3 Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na de 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.

*13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hengelosestraat 437".

## Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2023, gemeente Enschede

enschede.nl