Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Aanvulling Wonen Havengebied

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Aanvulling wonen Havengebied

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 7
Artikel 3 Reikwijdte 8

Hoofdstuk 2 Algemene regels **9**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 9
Artikel 5 Aanduidingsregels 10

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels **11**
Artikel 6 Overgangsrecht 11
Artikel 7 Slotregel 12

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Aanvulling wonen Havengebied met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00233- van de gemeente Enschede.

1.2 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.

1.3 bebouwing:

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

1.4 bebouwingspercentage

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

1.5 bedrijf:

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

1.6 bedrijfswoning

een woning of zelfstandige wooneenheid in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw en of het terrein, noodzakelijk is.

1.7 beroep of bedrijf aan huis

een beroep of bedrijf aan huis als bedoeld in artikel 1.17 van het bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord": "een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is."

Daarbij zijn eveneens de specifieke gebruiks- en afwijkingsregels ten aanzien van een beroep of bedrijf aan huis van toepassing, zoals opgenomen in artikelen 12.4 en 12.5 van het bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord".

1.8 bestemmingsplan:

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

1.9 bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord"

Het bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00087-0003, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede bij besluit van 19 december 2016.

1.10 bijbehorend bouwwerk:

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

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwwerk:

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

1.13 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.14 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.

1.15 gebouw:

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

1.16 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.

1.17 huishouden:

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

1.18 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.19 regulier wonen

bewonen van een woning, inclusief het gebruik van eventueel bijbehorend erf en bouwwerken, door maximaal één afzonderlijk huishouden, zonder dat er sprake is van een gebruik als bedrijfswoning.

1.20 woning / zelfstandige wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie / een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 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.

2.3 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.

Artikel 3 Reikwijdte

De regels in artikel 1 tot en met 7 van dit plan gelden in aanvulling op de regels van bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord".

Artikelen 1 en 2 dienen daarbij enkel ten behoeve van uitleg/uitvoering van de regels in dit plan.

Daarnaast blijven de regels van de geldende bestemmingsplannen op het moment van in werking treden van dit plan onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Aanduidingsregels

5.1 gebruiksregels

a. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - regulier wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen" is regulier wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, aanvullend op het daar toegestane gebruik op basis van bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord".
b. In afwijking van het bepaalde onder a, is regulier wonen niet toegestaan indien er binnen de betreffende aanduiding gelijktijdig een bedrijf aanwezig is, niet zijnde een bij de betreffende woning behorend beroep of bedrijf aan huis.
c. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - regulier wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen" is maximaal 1 woning toegestaan. Hieronder valt ook een woning die niet wordt gebruikt ten behoeve van regulier wonen, zoals een bedrijfswoning.
d. De mogelijkheid tot regulier wonen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen", zoals bepaald onder a, vervalt zodra ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen", langer dan één jaar na de inwerkingtreding van dit plan onafgebroken geen sprake is van gebruik ten behoeve van regulier wonen.
e. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op het adres Hendrik ter Kuilestraat 12A, aangezien dit een bovenwoning boven een bestaand bedrijf betreft.

5.2 bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - regulier wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen" zijn de daar geldende bouwregels volgens bestemmingsplan Havengebied - Westerval Noord, inclusief afwijkingsregels, eveneens van toepassing op bouwwerken ten behoeve van regulier wonen, waarbij het volgende aanvullend geldt voor bouwwerken ten behoeve van regulier wonen:

a. de bouwregels voor bedrijfswoningen volgens bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord", zijn eveneens van toepassing op woningen die worden gebruikt ten behoeve van regulier wonen. Daaronder wordt ook verstaan dat een woning die wordt gebruikt ten behoeve van regulier wonen enkel binnen de aanduiding "bedrijfswoning" is toegestaan;
b. de bouw- en goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw.
c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is 5 meter;
d. binnen de aanduiding “specifieke vorm van wonen - regulier wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen" bedraagt het maximum bebouwingspercentage:
    1. 80% voor een dergelijke aanduiding met een oppervlakte tot 150 m2;
    2. 60% voor een dergelijke aanduiding met een oppervlakte van 150 m2 tot 300 m2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m2 mag worden bebouwd;
    3. 50% voor een dergelijke aanduiding met een oppervlakte van 300 m2 tot 500 m2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m2 mag worden bebouwd;
    4. 40% voor een dergelijke aanduiding met een oppervlakte groter dan 500 m2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250 m2 mag worden bebouwd, tot een maximum bebouwd oppervlak van 300 m2.

Hoofdstuk 3 Overgangs-en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 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.

6.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 6.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

6.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 6.1.1 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.

6.2 Overgangsrecht gebruik

6.2.1 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.

6.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.2.1, 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.

6.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.2.1, 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.

6.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 6.2.1 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Aanvulling wonen Havengebied".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Augustus 2022, gemeente Enschede

enschede.nl