Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Eschbeekweg 29

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Eschbeekweg 29

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 14
Artikel 3 Reikwijdte 16

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **17**
Artikel 4 Woongebied 17

Hoofdstuk 3 Algemene regels **22**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 6 Algemene bouwregels 23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 25
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 26
Artikel 10 Algemene procedureregels 27
Artikel 11 Overige regels 28

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **29**
Artikel 12 Overgangsrecht 29
Artikel 13 Slotregel 30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Eschbeekweg 29 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP20124-0002 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 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.

1.6 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 bedrijviigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilversmederij, beoefening van scheppende en beeldende kunst en opslag van goederen voor particulieren.

1.7 ander geluidsgevoelig gebouw:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning of zelfstandige, 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.

1.8 antennedrager:

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

1.9 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.

1.10 bebouwing:

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

1.11 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.

1.12 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geleid door de bewoners van de betreffende woning. In planologische zin valt een bed & breakfast onder beroep of bedrijf aan huis.

1.13 bedrijf:

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

1.14 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.

1.15 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.

1.16 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 of melding voor het kappen van houtopstanden verplicht is gesteld.

1.17 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.

1.18 bestaande gebouwen op Zuidkamp:

de oorspronkelijke bebouwing op het voormalige militaire kamp Zuidkamp, zoals in rood weergegeven op de in bijlage 1 Kaart cultuurhistorische structuren en elementen van deze planregels opgenomen kaart.

1.19 bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van woningen:

een woning of zelfstandige wooneenheid die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een omgevingsvergunning.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 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.

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 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.

1.31 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.32 cultuurhistorisch deskundige:

de gemeentelijk adviseur Cultuurhistorie of een andere door burgemeester en wethouders benoemde persoon of groep van personen die expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie.

1.33 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.34 dakopbouw:

een constructie welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt., niet zijnde een dakkapel, waarbij sprake is van een gedeeltelijke verhoging van het dakprofiel en de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorsponkelijke dak.

1.35 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.

1.36 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

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 evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening en zoals nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen', waaronder mede wordt verstaan:

a. een herdenkingsplechtigheid;
b. een braderie;
c. een themamarkt;
d. een beurs;
e. een grootschalig verkoopevenement in een evenementenhal;
f. een optocht op de weg niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2.3 APV;
g. een besloten bijeenkomst voor zover die plaatsvindt op een doorgaans voor het publiek toegankelijke plaats, of waarvoor publiekelijk kaarten worden verkocht en/of publiekelijk reclame wordt gemaakt;
h. tentfeesten;
i. vechtsportgala's waarbij activiteiten in het kader van vecht- of verdedigingssporten worden georganiseerd;
j. het afsteken van vuurwerk door professionele vuurwerkbedrijven;
k. een feest met een besloten karakter met meer dan 50 personen, waarbij in de directe omgeving van het feest een grootschalig evenement plaatsvindt.

1.40 gebouw:

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

1.41 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).

1.42 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.

1.43 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.

1.44 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met uitzondering van bed and breakfast, en/of het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.45 hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.46 huishouden:

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

1.47 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.

1.48 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.

1.49 invloedsgebied:

gebied waarin, volgens bij ministeriële regeling gestelde regels, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

1.50 kamerverhuurpand

een woning / wooneenheid die wordt gebruikt door drie of meer personen die ieder afzonderlijk één huishouden vormen dan wel in totaal drie of meer afzonderlijke huishoudens vormen. De woning/wooneenheid kenmerkt zich doordat één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) niet uitsluitend voor privé-gebruik (dus voor gezamenlijk gebruik) is, en/of één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) bereikt kunnen of moeten worden door het verlaten van de eigen privé-ruimte.

In afwijking van deze definitie wordt een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis niet aangemerkt als onzelfstandige bewoning in een kamerverhuurpand.

1.51 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.52 kantooreenheid:

een zelfstandige ruimte voor kantoren, inclusief eigen toegang (eventueel in een gezamenlijke hal), eigen sanitaire voorzieningen, meters voor gas, elektra en water.

1.53 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.54 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.

1.55 lichte horeca

een kleinschalig horecabedrijf met relatief beperkte openingstijden en hoofdzakelijk gericht op een extensief-recreatieve doelgroep, zoals een theehuis, lunchroom of ijssalon, met bijbehorend terras en kleinschalige zaalaccommodatie.

1.56 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.

1.57 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.58 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.

1.59 medische dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van (para)medische zorg zoals medische praktijk- en onderzoeksruimten, laboratoria, E-health, dagbehandeling, EHBO, poliklinische zorg en welzijnszorg en daarmee vergelijkbare diensten.

1.60 motorvoertuig:

alle motorrijtuigen als bedoeld in de Wegenverkeerswet met uitzondering van bromfietsen, fietsen met trapondersteuning en gehandicaptenvoertuigen. Onder motorvoertuigen worden boten, caravans en aanhangwagens mede begrepen.

1.61 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en naar aard, omvang en openingstijden uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.62 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.

1.63 omgevingsvergunning:

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

1.64 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.65 onderdoorgang:

verblijfsgebied dat aan weerszijden en aan de bovenzijde geheel of gedeeltelijk wordt omsloten door een gebouw.

1.66 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.

1.67 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.68 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.69 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.70 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.

1.71 prostitutie:

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

1.72 publieksgerichte dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor en afhaalpunten (van goederen voor particulieren), met uitzondering van seksinrichtingen.

1.73 richtwaarde:

richtwaarde 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).

1.74 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.

1.75 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.76 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.

1.77 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.78 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.79 splitsen van een woning/zelfstandige wooneenheid

het door bouwkundige activiteiten, ongeacht of daarvoor een omgevingsvergunning vereist is, of gebruiksactiviteiten opdelen van een woning / zelfstandige wooneenheid in twee of meer afzonderlijke woningen.

1.80 sportvoorzieningen:

gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie.

1.81 stadslandbouw:

gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van het beheer en de exploitatie van kleinschalige sier- en moestuinen, met daarmee samenhangende activiteiten op het gebied van educatie, zorg en onderzoek.

1.82 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.

1.83 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.

1.84 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.

1.85 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.

1.86 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. onderzoeks-, 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.

1.87 verdieping:

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

1.88 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.89 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.

1.90 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.

1.91 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.92 warmte-koude opslag:

energievoorziening in de vorm van het opslaan van warmte en/of koude in de bodem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater om gebouwen te verwarmen in de winter en/of af te koelen in de zomer.

1.93 winkel:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel , eventueel met bijbehorende kantoorruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

1.94 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.

1.95 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve, creatieve, intellectuele, digitale dan wel informatietechnische diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies-, accountants- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

1.96 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 of wooneenheid.

2.11 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de kleinste afstand 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 en binnen de grenzen van het bouwperceel wordt gerealiseerd.

Artikel 3 Reikwijdte

a. Naast de regels in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van dit plan blijven de regels in de geldende bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00244-0003 en "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003 ongewijzigd en onverminderd van kracht.
b. De overige in dit plan: opgenomen regels ten aanzien van onzelfstandige bewoning/kamerverhuur hebben geen geldingskracht, tenzij het bestemmingsplan 'Onzelfstandige bewoning 2022'met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-003 niet (meer) in werking is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
   2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, toegangspoorten, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.
b. De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:
   1. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
   2. verblijfsgebied;
   3. sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen, vijvers en poelen, met de daarbij behorende kunstwerken als bruggen en duikers;
   4. wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van hemelwater;
   5. voorzieningen ten behoeve van de bescherming van flora en fauna;
   6. ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen.
c. Het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
d. De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c tevens bestemd voor het tijdelijk gebruik van bestaande gebouwen op Zuidkamp voor niet met de woonomgeving conflicterende bedrijfsactiviteiten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor "Woongebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 en nutsvoorzieningen worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden;
c. Woningen/wooneenheden mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
d. Woningen/wooneenheden of andere gebouwen mogen niet worden gebruikt of in gebruik worden gegeven als kamerverhuurpand.

4.2.2 Specifieke bouwaanduiding - b

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - b mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

4.2.2.a specifieke bouwaanduiding b - algemeen

a. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%, met een maximum van 300 m^2.
b. Het in sub a genoemde maximum van 300 m2 geldt niet ter plaatse van bestaande gebouwen op Zuidkamp met de bouwaanduiding "karakteristiek".

4.2.2.b specifieke bouwaanduiding b - hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de minimum afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt 5 meter;
c. de maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter, tenzij sub h van toepassing is;
d. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 10 meter, tenzij sub h van toepassing is;
e. de maximum bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter;
f. de minimum dakhelling voor hoofdgebouwen bedraagt 20°;
g. het bouwen van gebouwen met plat dak is niet toegestaan;
h. in afwijking van het bepaalde in de subs c en d bedragen de maximum goot- en bouwhoogte binnen een afstand

van 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen respectievelijk 3 meter en 6 meter;
i. het bepaalde in de subs b, e, f en g geldt niet voor bestaande gebouwen op Zuidkamp.

4.2.2.c specifieke bouwaanduiding b - vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de maximum goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter.
d. de minimum afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 1 meter;
e. de minimum afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de voorste perceelsgrens bedraagt 12 meter;
f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bestaande gebouwen op Zuidkamp mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

4.2.3 Overige bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in de leden 4.2.1, geldt voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied mag maximaal 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van een toegangspoort en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de perceelsontsluiting op en/of direct aan weerszijden van de oprijlaan of de erfontsluitingsweg mag maximaal 2,50 meter bedragen;
d. andere overige bouwwerken behorende bij woonhuizen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter;
e. de bouwhoogte van bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overig straatmeubilair in het openbaar toegankelijk gebied mag maximaal 5 meter bedragen.

4.2.4 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen in het openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 4 meter bedragen;
b. de oppervlakte van speelvoorzieningen mag per bouwwerk maximaal 20 m² bedragen.

4.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

4.2.6 Bescherming cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, structuren en elementen

a. Bij de realisatie van de in lid 4.1 genoemde bestemming en het bouwen overeenkomstig de bouwregels in lid 4.2 worden de op de cultuurhistoriekaart in bijlage Bijlage 1 Kaart cultuurhistorische structuren en elementen bij deze planregels weergegeven landschappelijke structuren en elementen en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoveel mogelijk gerespecteerd en in de verkaveling ingepast. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de gronden en de daarop aanwezige bestaande bebouwing;
b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' is het verboden bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen dan wel te verbouwen zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning;
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester;
d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder b wordt niet verleend in geval van een negatief advies van de

stadsbouwmeester;
e. In afwijking van het bepaalde onder d kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van een negatief advies van de stadsbouwmeester en een omgevingsvergunning als bedoeld onder b toch verlenen;
f. Het onder b genoemde verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen.

4.2.7 Realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken

a. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning om bestaande bebouwing te verbouwen dan wel het bij bestaande bebouwing realiseren van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
b. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a geldt dat bij het realiseren van aangebouwde bijbehorende bouwwerken het cultuurhistorisch karakter van de gevelzijden gerespecteerd wordt;
c. Het onder a genoemde verbod voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' geldt niet voor werken en werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.
d. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.
e. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend in geval van een negatief advies van de cultuurhistorisch deskundige.
f. In afwijking van het bepaalde onder e kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van een negatief advies van de cultuurhistorisch deskundige en een omgevingsvergunning als bedoeld onder a toch verlenen.

4.2.8 Toepassingscriteria

a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de cultuurhistoriekaart in bijlage 1 Kaart cultuurhistorische structuren en elementen bij deze planregels en 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 de stadsbouwmeester en de cultuurhistorisch deskundige.

4.2.9 Bestaande bebouwing

a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 en/of 4.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.
b. Voor bestaande bebouwing met de aanduiding 'karakteristiek' geldt in aanvulling op het bepaalde onder a dat het bepaalde in de leden 4.2.6, 4.2.7 en 4.2.8 van overeenkomstige toepassing is.

4.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning op advies van de stadsbouwmeester nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing en de hoogte van het aan te houden bouwpeil, indien dit noodzakelijk wordt geacht om te voorkomen dat in de toekomst ter plaatse van de bebouwing wateroverlast ontstaat.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

a. 4.2.2.b subs f en g voor het realiseren van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met plat dak;
b. 4.2.3 onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot een maximum van 7 meter;
c. lid 4.2.3 onder d, voor het bouwen van andere overige bouwwerken in het voorerfgebied tot een maximum van 3 meter;
d. lid 4.2.3 onder f, voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overig straatmeubilair in het openbaar toegankelijk gebied tot een maximum van 8 meter;
e. lid 4.2.9 onder a, voor het uitbreiden van bestaande gebouwen met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen, onder de voorwaarden dat:
    1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
    2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- het landschappelijke beeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 specifieke gebruiksregels voor beroep of bedrijf aan huis

De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet meer bedraagt dan 30% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken, met een maximum van:
    1. 100 m^2 voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1500 m^2;
    2. 150 m^2 voor bouwpercelen groter dan 1500 m^2 en kleiner dan 3000 m^2;
    3. 200 m^2 voor bouwpercelen van 3000 m^2 en groter.
b. de bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijfstypen die zijn genoemd in categorie 1 van de hoofdrubrieken Bedrijven en Dienstverlening uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage Bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen);
    1. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
    2. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
    3. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
c. Het bepaalde in artikel Artikel 11 ten aanzien van parkeren en het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater afkomstig van verhard terreinoppervlak is van overeenkomstige toepassing.

4.5.2 specifieke gebruiksregels voor het tijdelijk toestaan van niet met de woonomgeving conflicterende bedrijfsactiviteiten

a. Het tijdelijk gebruik van bestaande gebouwen op Zuidkamp voor niet met de woonomgeving conflicterende bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1 onder i is uitsluitend toegestaan, indien:
    1. het activiteiten betreft die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroepen Bedrijven, Dienstverlening, Kantoren en Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen);
    2. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
    3. geen sprake is van:
        - detailhandel;
        - horeca;
        - hotels;

- een seksinrichting.

4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - de woonsituatie;
   - het straat- en bebouwingsbeeld;
   - de sociale veiligheid;
   - de milieusituatie;
   - de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden.
   - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. Het tijdelijk gebruik als bedoeld onder a is niet langer toegestaan vanaf het moment dat het betreffende gebouw met de daarbij behorende kavel in het kader van de planrealisatie is verkocht aan derden.
c. Het bepaalde in artikel Artikel 11 ten aanzien van parkeren en het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater afkomstig van verhard terreinoppervlak is van overeenkomstige toepassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. lid 4.1, onder i, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit of voorziening in een hogere categorie, mits die bedrijfsactiviteit of voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijfsactiviteit of voorziening als bedoeld in lid 4.1, onder i.
b. lid 4.1, onder i, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit of voorziening die niet is genoemd in de hoofdrubrieken Bedrijven, Cultuur en Ontspanning, Dienstverlening, Kantoren, Maatschappelijk en Sport van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen), mits die bedrijfsactiviteit of voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijfsactiviteit of voorziening als bedoeld in lid 4.1, onder i;
c. lid 4.5.1, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een groter totaal vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken, met een maximum van:
   1. 150 m^2 voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1500 m^2;
   2. 200 m^2 voor bouwpercelen groter dan 1500 m^2 en kleiner dan 3000 m^2;
   3. 250 m^2 voor bouwpercelen van 3000 m^2 en groter.
d. lid 4.5.1, onder b, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de hoofdrubrieken Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen) dan wel is genoemd in categorie 2 van de hoofdrubrieken Bedrijven of Dienstverlening uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen), mits dat beroep of bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een beroep of bedrijf dat is genoemd in categorie 1;
e. lid 4.5.2, onder a sub 1, ten behoeve van het tijdelijk gebruik voor bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, mits dat tijdelijk gebruik, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het tijdelijk gebruik als bedoeld in lid 4.5.2, onder a sub 1;
f. lid 4.5.2, onder a sub 1, ten behoeve van het tijdelijk gebruik voor bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdrubrieken Bedrijven, Dienstverlening, Kantoren en Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van (bijlage 2), mits dat tijdelijk gebruik, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het tijdelijk gebruik als bedoeld in lid 4.5.2, onder a sub 1.

De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwen van kelders en onderbouwen

a. Daar waar ingevolge het bepaalde elders in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen en het daarbij behorende erf geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien.
b. Voor het bouwen van kelders en onderbouwen gelden de volgende regels:
    1. kelders en onderbouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
    2. de bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw is maximaal 5 meter onder het peil gelegen;
    3. de totale bebouwde oppervlakte van kelders en/of onderbouwen beneden peil bedraagt niet meer dan het aantal vierkante meters dat mag worden gebouwd overeenkomstig het ter plaatse geldende maximum bebouwingspercentage.

6.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het bouwen van een kelder of onderbouw waarvan de bovenkant van de vloer meer dan 5 meter onder het peil is gelegen.
b. De onder a genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden dat:
    1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;.
    2. er geen sprake is van een permanente verlaging van de grondwaterstand.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 ruimtelijke regelgeving is verleend.

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

7.2 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

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.

7.3 Verbod op geluidzoneringsplichtige inrichtingen

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 inrichting.

7.4 Verbod op risicovolle inrichtingen

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.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven bouwregels voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen of bijbehorende bouwwerken, met ten hoogste 10%;
b. voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het wegverkeer, zoals wachthuisjes, alsmede telefooncellen en toiletgebouwtjes met dien verstande dat de inhoud per bouwwerk maximaal 50 m³ bedraagt en de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
c. voor wat betreft geringe afwijkingen ten opzichte van bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat in verband met ingekomen bouwplannen het wenselijk of noodzakelijk is de bouwgrenzen te overschrijden, mits die afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter;
d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen;
e. voor het toestaan van overstekende ondergeschikte bouwonderdelen op openbaar toegankelijk gebied.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen:

a. voor het aanpassen van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen) van deze regels ten behoeve van het verschuiven van soorten bedrijven en/of voorzieningen naar een lagere of hogere categorie, indien dit uit een oogpunt van milieuhygiëne dan wel als gevolg van technische ontwikkelingen wenselijk of noodzakelijk is;
b. voor het wijzigen van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen) van deze regels door het aanvullen met nieuwe bedrijven of voorzieningen en/of het verwijderen van bestaande bedrijven of voorzieningen. Indien bedrijven of voorzieningen in de lijst worden opgenomen, worden zij gerangschikt onder die categorie, waarmee zij, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving het meest vergelijkbaar zijn;
c. voor een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven;
d. voor het wijzigen van de in het plan voorgeschreven bouwregels voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen of bijbehorende bouwwerken, met ten hoogste 20%.

De in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden worden uitsluitend toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedureregels wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bedoeld in deze regels, gelden de procedureregels zoals voorgeschreven in artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat:

a. indien het een besluit op aanvraag betreft, burgemeester en wethouders de aanvrager zo nodig in de gelegenheid stellen te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
b. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, het besluit tot het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan met redenen wordt omkleed;
c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

10.2 Afwegingskader voor afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, geldt als aanvullende 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 11 Overige regels

11.1 Parkeren en laden en lossen

a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
b. Bij woningen dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van tenminste 2 auto's in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder de woning of een bij die woning behorend bouwwerk, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij die woning behoort.
c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, b en c:

    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

11.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

a. Hemelwater afkomstig van bebouwing en overig verhard oppervlak op een bouwperceel dient op het bij die bebouwing en overig verhard oppervlak behorende onbebouwde en onverharde terrein te worden geborgen of geïnfiltreerd in de bodem.
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor bouwpercelen met bestaande bebouwing en terreinverharding, waar op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds op een andere wijze uitvoering wordt gegeven aan het bergen of infiltreren van hemelwater dat van die bestaande bebouwing en terreinverharding afkomstig is.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en alsnog het bepaalde onder a geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaren indien door gebruikmaking van de daartoe in dit plan opgenomen mogelijkheden het bebouwde en/of verharde oppervlak wordt vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Eschbeekweg 29".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Augustus 2023, gemeente Enschede

enschede.nl