Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 18

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **21**
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied 21
Artikel 4 Wonen 22
Artikel 5 Wonen - Pakhuiskwartier 25

Hoofdstuk 3 Algemene regels **27**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 7 Algemene bouwregels 28
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 30
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 31
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 32
Artikel 11 Algemene procedureregels 34
Artikel 12 Overige regels 35

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **36**
Artikel 13 Overgangsrecht 36
Artikel 14 Slotregel 37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00219-0004 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 afhaalpunt:

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop.

1.8 afhaalzaak:

een bedrijf waar in hoofdzaak al dan niet ter plaatse bereide kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, dranken en/of consumptie-ijs, worden verkocht, voor consumptie anders dan ter plaatse.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 antennedrager:

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

1.12 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.

1.13 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.

1.14 bebouwing:

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bedrijf:

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

1.18 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 gebouwen of het terrein, noodzakelijk is.

1.19 begane grondverdieping / benedenverdieping

is een bouwlaag: van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld ligt, met inbegrip van een eventuele entresol.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 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.

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

een woning, zelfstandige wooneenheid of appartement 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.

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 bouwen:

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

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.31 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.

1.32 bouwperceel:

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

1.33 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

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

1.35 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.

1.36 bruto vloeroppervlak (BVO)

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.37 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.

1.38 cultuurhistorisch deskundige:

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

1.39 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.

1.40 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 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 en afhaalzaak.

1.44 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.

1.45 entresol:

Een tussenverdieping (tussen begane grond en eerste verdieping) die, ruimtelijk gezien, in open verbinding staat met de onder de entresol gelegen begaanbare ruimte.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 floor space-index (FSI)

De omvang van de bruto vloeroppervlakte van alle vergunde en aangevraagde verblijfsobjecten, in verhouding tot het bouwvlak.

1.49 garageboxen:

een zelfstandig, van bijbehorende bouwwerken te onderscheiden, complex van minimaal twee aaneengesloten gebouwen, kennelijk bestemd voor de stalling van (motor)voertuigen.

1.50 gebouw:

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

1.51 middeldure huurwoning

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening en na inwerkingtreding van de Omgevingswet als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs en maximale huurprijs zijn vastgesteld in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' en waarvan de instandhouding voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

1.52 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.

1.53 geluidsgevoelig terrein:

een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats in het water voor een woonschip.

1.54 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.

1.55 geluidzone - industrie:

een geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 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).

1.59 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.

1.60 ground space index (GSI)

dit is de maat die het bebouwde oppervlak vergelijkt met de oppervlakte van het bouwvlak.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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.

1.64 hotel:

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

1.65 huishouden:

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

1.66 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.

1.67 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.

1.68 invloedsgebied:

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

1.69 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.

1.70 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.

1.71 kantooreenheid:

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

1.72 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.73 kiosk:

bouwwerk voor detailhandel in het openbaar toegankelijk gebied, waar informatie kan worden verkregen en waar hoofdzakelijk lectuur, bloemen, lederwaren, frisdranken, versnaperingen en daarmee vergelijkbare producten worden verkocht.

1.74 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.

1.75 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.

1.76 maatschappelijke basisfuncties

buurt- of wijkgerichte functies met geen of zeer beperkte invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Deze functies zijn hoofdzakelijk alleen op weekdagen en tijdens kantooruren en/of gedurende een deel van de avond in gebruik/toegankelijk (geen overnachting).

Hieronder vallen in dit bestemmingsplan uitsluitend:

- apotheek;
- bibliotheek;
- praktijkruimte, zoals artsenpraktijk en fysiotherapeut;
- gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, sportvereniging, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving).

1.77 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.

1.78 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.

1.79 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.

1.80 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.

1.81 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.82 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.

1.83 omgevingsvergunning:

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

1.84 onderdoorgang:

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

1.85 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.

1.86 open space ratio (OSR)

is een maat om de openheid van een gebied en de druk op die open ruimte uit te drukken.

1.87 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.88 overkapping:

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

1.89 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.90 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.

1.91 plaatsgebonden risicocontour PR 10-5:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op honderdduizend is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

1.92 plaatsgebonden risicocontour PR 10-6:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers; deze contour geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt als richtwaarde.

1.93 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.

1.94 prostitutie:

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

1.95 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.

1.96 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).

1.97 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.

1.98 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.

1.99 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.100 sociale huurwoning:

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel d, van het Besluit ruimtelijke ordening en na inwerkingtreding van de Omgevingswet als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de instandhouding voor de in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' omschreven doelgroepen voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

1.101 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.

1.102 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.

1.103 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.

1.104 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.

1.105 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.

1.106 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.

1.107 verdieping:

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

1.108 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.

1.109 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.110 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;

1.111 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.

1.112 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.113 vuurwerkbedrijf:

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

1.114 vuurwerkbesluit:

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

1.115 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.

1.116 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.

1.117 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.

1.118 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.

1.119 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.

1.120 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 gebruiksoppervlakte zoals genoemd in het Bouwbesluit 2012 en na inwerkingtreding van de Omgevingswet zoals genoemd in bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, funderingen, 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.

2.18 berekenen van floor space index (FSI)

De totale bruto vloeroppervlakte van alle vergunde en aangevraagde verblijfsobjecten, exclusief de oppervlakte van (halfverdiepte) kelder, delen door de oppervlakte van het bouwvlak. Bijvoorbeeld bij een FSI van 3,2 is bij een kavel van 1.000 m² in dit geval maximaal 3.200 m² aan te bebouwen bruto vloeroppervlak toegestaan. Ondergrondse parkeervoorzieningen worden bij het bepalen van de FSI niet betrokken.

2.19 berekenen Ground space index (GSI)

Het bebouwde oppervlak delen door de oppervlakte van het totale bouwvlak. Bijvoorbeeld bij een GSI van 0,62 is bij een bouwvlak van 1.000 m² maximaal 620 m² aan bebouwing toegestaan.

2.20 berekenen open space ratio (OSR)

Het onbebouwde bouwvlak delen door de FSI. Bij een OSR van 1,0 is er evenveel BVO als onbebouwde ruimte. Bij een hogere OSR is er meer open ruimte dan vloeroppervlakte.

2.21 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 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. verkeersvoorzieningen;
   13. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken;
   14. ter plaatse van de aanduiding "terras" is een terras toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.

3.2.2 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 .

3.2.3 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.

3.2.4 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.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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 aan huis;
   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;
   3. voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
b. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en de verdiepingslaag boven de begane grond;
c. Ter plaatse van de aanduiding “dienstverlening” is dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
d. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, dat is genoemd in categorie 2a, 2b, 3a en 3b uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en de verdiepingslaag boven de begane grond;
e. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is een ondergrondse niet commercieel geëxploiteerde parkeergarage en/of fietsenstalling toegestaan, met de daarbij behorende - al dan niet gebouwde - voorzieningen en bouwwerken zoals in- en uitritten, hellingbanen, stijgpunten en ondersteunende facilitaire voorzieningen voor het beheer en de veiligheid met dien verstande dat de parkeergarage uitsluitend gebruikt mag worden ten dienste van het onder lid 4.1 toegestane gebruik .

4.1.2 Nadere detaillering bestemmingsomschrijving

a. Het maximum bruto vloeroppervlak voor alle in de leden 4.1.1 onder b en d genoemde functies gezamenlijk bedraagt maximaal 1.500 m² BVO, met dien verstande dat de toegestane functie onder d (horeca) maximaal 1.000 m² BVO bedraagt;
b. Het maximum bruto vloeroppervlak voor in lid 4.1.1 onder c genoemde functie bedraagt maximaal 110 m² BVO.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende bepalingen:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ aangegeven hoogte bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen en/of uitbreiden van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.2 de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen niet in het voorerfgebied worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw;
c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

4.2.4 Aanvullende bouwregels voor nieuwbouw

In aanvulling op het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 gelden voor het realiseren van gebouwen de volgende regels:

a. de minimum plafondhoogte van het gedeelte van de benedenverdieping dat direct toegankelijk is via het openbaar toegankelijk gebied bedraagt 3,4 meter, tenzij gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' dan geldt een minimum plafondhoogte van 6 meter voor het direct via het openbaar toegankelijk gebied toegankelijke deel van de benedenverdieping van de nieuwbouw;
b. het gebruiksoppervlak per woning bedraagt minimaal 50 m^2.

4.2.5 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsregels

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

a. lid 4.2.1, 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 8.2;

4.4.2 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkingsregels

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

a. lid 4.1.1, 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;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid a wordt geweigerd als:
    1. het beoogde kamerverhuurpand binnen een afstand van 50 meter van andere vergunde kamerverhuurpanden, aangevraagde kamerverhuurpanden, andere bestaande kamerverhuurpanden of rechtens aanwezige woningen/wooneenheden met een gebruiksoppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m2 wordt gerealiseerd;
    2. in aanvulling op het bepaalde onder a, in het woongebouw waarin het beoogde kamerverhuurpand is gelegen reeds andere vergunde kamerverhuurpanden, andere bestaande kamerverhuur of rechtens aanwezige woningen/wooneenheden met een gebruiksoppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m2 aanwezig zijn;
    3. er geen bereikbare in- of uitpandige bergingsruimte met een oppervlakte van tenminste 4 m2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken op eigen terrein aanwezig is. Vanaf 4 kamers geldt als aanvullende eis dat per kamer 1 m2 bergingsruimte wordt toegevoegd (5 kamers betekent minimaal 5 m2, 6 kamers betekent minimaal 6 m2 en 7 kamers betekent minimaal 7 m2).
    4. naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. Of daarvan sprake is, dient beoordeeld te worden aan de hand van de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021' dan wel, als deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
    5. naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van onevenredige aantasting van:
        - het woon- en leefklimaat;
        - het straat- en bebouwingsbeeld;
        - de verkeersveiligheid en parkeersituatie;
        - de brandveiligheid;
        - externe veiligheid;
        - rampenbestrijding;
        - de milieusituatie;
        - de cultuurhistorische waarde;
        - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
c. De afstand van een kamerverhuurpand tot de panden en percelen, zoals genoemd in b wordt als volgt gemeten:
    1. De afstand wordt gemeten tussen ieder mogelijk punt op de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop het beoogde kamerverhuurpand gelegen is en ieder mogelijk punt op de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop de panden genoemd in b onder 1 gelegen zijn;
    2. Bij een beoogd kamerverhuurpand in een woongebouw wordt, ongeacht de locatie van het beoogde kamerverhuurpand in het woongebouw, de afstand ook gemeten vanaf ieder mogelijk punt vanaf de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop het woongebouw gelegen is;
d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tevens afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1, onder a, ingeval van aantoonbare huisvesting van een doelgroep, zoals benoemd in de gemeentelijke Woonvisie, waarover met een woningcorporatie prestatieafspraken zijn gemaakt.
e. Bij een omgevingsvergunning als genoemd onder d zijn de onder b genoemde toepassingscriteria van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat Burgemeester en wethouders daarbij gemotiveerd kunnen afwijken van het bepaalde in b onder 1, 2 en 4.

Artikel 5 Wonen - Pakhuiskwartier

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

a. De voor “Wonen-Pakhuiskwartier” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
   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 aanduiding “dienstverlening” is dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en de verdiepingslaag boven de begane grond;
c. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandige kantoorfunctie toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en de verdiepingslaag boven de begane grond;
d. Ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' zijn in afwijking van het gestelde onder a 125 kamerverhuurpanden toegestaan.

5.1.2 Nadere detaillering bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1.

a. Het maximum bruto vloeroppervlak voor alle in de leden 5.1.1 onder b en c genoemde functie gezamenlijk bedraagt maximaal 600 m² BVO.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen-Pakhuiskwartier” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1.1 worden gebouwd.;
b. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
c. Voor bouwwerken geldt per bouwvlak een floor space index (FSI) van maximaal 3,1;
d. Voor bouwwerken geldt per bouwvlak een ground space index (GSI) van maximaal 0,62;
e. Voor bouwwerken geldt per bouwvlak een open space ratio (OSR) van ten minste 0,135;
f. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangeduide aantal woningen niet worden overschreden;
g. Ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte niet worden overschreden.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw;

5.2.3 Aanvullende bouwregels voor nieuwbouw

In aanvulling op het bepaalde in de leden 5.2.1 en 5.2.2 gelden voor het realiseren van gebouwen de volgende regels:

a. de hoofdentree dient direct toegankelijk te zijn via het openbaar toegankelijk gebied;
b. de minimum plafondhoogte van het gedeelte van de benedenverdieping dat direct toegankelijk is via het openbaar toegankelijk gebied bedraagt 3,5 meter, tenzij gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' dan geldt een minimum plafondhoogte van 5,5 meter voor het direct via het openbaar toegankelijk gebied toegankelijke deel van de begane grond van de nieuwbouw;
c. het minimum gebruiksoppervlak per woning bedraagt 50 m^2, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' daar geldt geen miniumum gebruiksoppervlak;
d. bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikelen 5.2.1 en 5.2.2 dient een evenwichtige verdeling van bouwwerken over het bouwvlak te worden gerealiseerd. Een evenwichtige verdeling van bouwwerken betekent dat wordt voldaan aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de beleidsregel 'Pakhuiskwartier, beleidsregel stedenbouwkundig plan', dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
e. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder d. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de stedenbouwkundig deskundige van de gemeente.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsregels

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

a. in lid 5.2.1, 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;

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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 8.2;

5.4.2 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;

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1, 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwregels voor bebouwing buiten het bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – balkons' mogen balkons een maximale bouwdiepte van 1,7 meter hebben, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan zij bevestigd zijn.

7.2 Aanvullende voorwaarden geluid

Als de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie wordt bepaald met gebruikmaking van artikel 3.3, lid 3 van het Bouwbesluit, dan wordt voor de geluidsbelasting uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai. Daarbij moeten, overeenkomstig het door de gemeente Enschede opgestelde rapport “Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde Enschede; d.d. 28 januari 2022” (bijlage 18), voor wegverkeerslawaai ook de wegen worden betrokken waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

7.3 Aanvullende voorwaarden trillingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen, kan niet eerder worden verleend dan nadat is aangetoond dat de streefwaarden van railverkeer voor wonen in nieuwe situaties, zoals opgenomen in de 'Richtlijn deel B' van de Stichting Bouwresearch, dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel, niet worden overschreden.

7.4 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

7.4.1 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.

7.4.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.1:

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.

7.5 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.

7.6 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 Verordening kwaliteit leefomgeving beschermde bomen, betrekken burgemeester en wethouders bij de besluitvorming omtrent de het verlenen van de omgevingsvergunning de als uitwerking van de Verordening kwaliteit leefomgeving vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

7.7 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen met betrekking tot de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van de brandveiligheid en bereikbaarheid van hulpdiensten.

7.8 Algemene bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

7.8.1 Sloopverbod

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

7.8.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

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

a. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.
b. niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied, tenzij het wijzigingen aan bebouwing betreft die zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied zijn te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding;
c. anders dan bedoeld zijn onder a en b en waarbij de cultuurhistorisch deskundige oordeelt dat er geen sprake is van een wijziging van de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen. Het betreft bijvoorbeeld delen van een bouwwerk die niet bijdragen aan de karakteristiek van het bouwwerk.

7.8.3 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.

7.9 Splitsingsverbod nieuwe appartementen

In aanvulling op het bepaalde in de leden 4.2 en 5.2 is het niet toegestaan om nieuwe appartementen te splitsen in kleinere appartementen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 Beroep of bedrijf aan huis

8.2.1 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.

8.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

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

a. lid 8.2.1 onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, tot een maximum van 49%..

8.3 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.

8.4 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 inrichtingen.

8.5 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.
b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor reeds aanwezige risicovolle inrichtingen waarvoor in dit plan een passende planologische regeling is opgenomen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zones

9.1.1 waardevolle boom

a. Ter plaatse van de aanduiding “waardevolle boom" zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming en het beheer van bomen.
b. Op de gronden, aangeduid als “waardevolle boom" mag, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, niet worden gebouwd, met uitzondering van het veranderen van bestaande bouwwerken, mits er geen sprake is van een vergroting, en de realisering van hekwerken met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.
c. Ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom" is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
    1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
    2. het leggen van drainagebuizen;
    3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
    5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
    6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de bodem;
    7. het opslaan van voertuigen en goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.
d. Het onder c genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
e. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden de conditie en/of vitaliteit van de waardevolle of monumentale boom negatief kunnen beïnvloeden;
f. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder b en c genoemde verbod, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast. Ten behoeve van het verlenen van omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een bomen effect rapportage van een erkend boomtaxateur verlangen, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom;
g. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van de aanduiding “waardevolle boom", indien:
    1. de levensverwachting van de betreffende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt, of;
    2. bescherming van de boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt verplaatst, of;
    3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

9.1.2 Overige zone - pakhuiskwartier

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - pakhuiskwartier" geldt een oppervlaktepercentage van minimaal 25% voor water- en groenvoorzieningen. Tot het groenoppervlak worden niet gerekend rij- en parkeerverhardingen en tuin/erfgebieden van woningen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. voor het bouwen van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
f. voor het bouwen van een antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
g. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen en antenne-installaties;
h. voor het bouwen van een ondergrondse voorziening voor het bergen van hemelwater in openbaar toegankelijk;
i. voor het bouwen van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied, tot een maximum bouwhoogte van 2 meter;
j. voor het bouwen van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied, tot een maximum bouwhoogte van 3 meter;
k. voor het realiseren van vlaggenmasten, tot een maximum bouwhoogte van 15 meter;
l. voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst, met een maximum bouwhoogte van 10 meter;
m. voor het in het achtererfgebied bouwen van overige bouwwerken, niet zijnde bouwwerken als bedoeld in de onderdelen j tot en met m, tot een maximum bouwhoogte van 7 meter.

10.2 Toepassingscriteria

a. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 onder e wordt getoetst aan de volgende criteria:
    1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
    2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
    3. Stedelijk gebied: Plaatsing op woongebouwen is alleen toegestaan indien er redelijkerwijs geen andere geschikte hoge gebouwen beschikbaar zijn;
    4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
    5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
b. De onder a genoemde omgevingsvergunning wordt niet verleend voor plaatsing van een antennemast en/of antenne-installaties op de hierna genoemde locaties:
    1. Op en/of nabij monumenten, indien daardoor (het zicht op) het monument wordt of kan worden geschaad;
    2. In of nabij natuurgebieden;
    3. In landschappelijk waardevolle gebieden en open landschappen;
    4. In of nabij historische stadsparken;
    5. Op of nabij begraafplaatsen.

c. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 onder e wordt getoetst aan de beleidsregel 'Beleid Antenne Installaties Zendamateurs' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwegingskader voor afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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 (electrische) fietsen;
   3. brommers, scoorters en andere soortgelijke vervoersmiddelen met twee tot vier wielen.

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.

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; of
b. voor zover aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

12.1.3 Beleidsregels

a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 12.1.1 en 12.1.2 wordt getoetst aan de Nota parkeernormen Enschede 2017 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
b. In afwijking van a. geldt voor de functies wonen en kantoor de parkeernorm als opgenomen in de memo Parkeernormen Centrum Kwadraat' d.d. 13 december 2021 (bijlage 3).

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 minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 0,02 m en ter plaatse van de bestemming Wonen - Pakhuiskwartier bedraagt de minimum bergingsopgave tenminste 0,055 m;
c. 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;
d. 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 "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2025, gemeente Enschede

enschede.nl