

Regels

**Bestemmingsplan
Leuriks Oost 2020**

Status: Vastgesteld

Leuriks Oost 2020

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Groen	17
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 5 Wonen	20
Artikel 6 Leiding - Gas	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 8 Algemene bouwregels	27
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 11 Algemene procedureregels	31
Artikel 12 Overige regels	32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 13 Overgangsrecht	33
Artikel 14 Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 met identificatienummer NL.IMRO.0153.R20200007-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

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

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 ambachtelijke bedrijvigheid:

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

het leveren van goederen is toegestaan, mits:

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

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

1.8 ander geluidsgevoelig gebouw:

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

- a. een onderwijsgebouw;

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

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

1.9 antennedrager:

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

1.10 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 appartement:

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

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bed and breakfast:

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

1.15 bedrijf:

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

1.16 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 object 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.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 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 volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.21 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.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijbehorend bouwwerk:

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

1.25 bijgebouw:

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

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag:

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

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

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

1.33 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.

1.34 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 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 oorspronkelijke dak.

1.36 dakvlak

een (hellend) vlak in een dak.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 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 verkoop-evenement 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.

1.42 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor de verkoop van motorvoertuigen en het onderhoud en/of de reparatie van motorvoertuigen.

1.43 gebouw:

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

1.44 geliberaliseerde woning voor middenhuur:

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening waarvan de jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs en maximale huurprijs zijn vastgesteld in de verordening 'geliberaliseerde middenhuur 2019' van de gemeente Enschede.

1.45 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 m².

1.46 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.

1.47 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.

1.48 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).

1.49 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.

1.50 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.

1.51 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 belangrijkste is.

1.52 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.

1.53 huishouden:

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

1.54 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.

1.55 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.

1.56 invloedsgebied:

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

1.57 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.

1.58 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.

1.59 kap

niet zijnde een plat dak

1.60 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 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.

1.67 omgevingsvergunning:

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

1.68 onderbouw:

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

1.69 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.

1.70 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.71 overkapping:

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

1.72 particulier opdrachtgeverschap

Situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

1.73 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.74 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.

1.75 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.

1.76 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.

1.77 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.

1.78 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.

1.79 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).

1.80 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.

1.81 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.82 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.83 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.

1.84 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.

1.85 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. onderrichts-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruidten 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 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.

1.89 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.90 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. In een omgeving zonder bestaande voorgevels de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak en de denkbeeldige lijn die in het verlengde ligt van deze grens.

1.91 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.

1.92 vrijstaande woning

de woning is niet aangebouwd aan andere hoofdgebouwen en in principe rondom omgeven door tuin.

1.93 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.94 vuurwerkbedrijf:

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

1.95 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.

1.96 woning / zelfstandige wooneenheid:

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

1.97 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.

1.98 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 minimum/maximum bebouwingspercentage:

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

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

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

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

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

2.10 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:

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

2.11 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de kleinste 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 (.. m² x 0,02 m of 0,04 m = .. m³), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing x 0,02 = m³ bergingsopgave;
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing: grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing x 0,02 + grondoppervlak uitbreiding x 0,04 = m³ bergingsopgave.

2.17 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.18 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Groen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 2.1 worden gebouwd.

3.2.2 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken bedraagt 10 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van geluidsvoorzieningen bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overig straatmeubilair bedraagt 5 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: a. lid 2.2.3 onder d voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overig straatmeubilair tot maximaal 7 meter.

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 sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Groenstroken, houtwallen, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing dienen instandgehouden en onderhouden te worden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten en beeldende kunst bedraagt 10 meter,
- b. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overig straatmeubilair bedraagt 5 meter.

4.2.3 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Groenstroken, houtwallen, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing dienen instandgehouden en onderhouden te worden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, in- en uitritten, voetpaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen in het kader van de waterbeheersing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag 1 hoofdgebouw met daarin 1 woning aanwezig zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden;
- d. woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
- e. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd worden.

5.2.2 Specifieke bouwaanduiding - a

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - a gelden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, de volgende voorwaarde:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel 25%, waarbij maximaal een oppervlakte van 150 m² mag worden gebouwd;

5.2.2.a Specifieke bouwaanduiding a - gebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 5.2.1 en lid 5.2.2 de volgende bepalingen:

- a. de maximum goothoogte voor gebouwen met kap mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met kap mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met plat dak mag maximaal 9 meter bedragen;
- d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 4,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. In afwijking van lid a t/m d mag binnen twee meter van de zijdelingse perceelsgrens de goothoogte max 3 meter en de bouwhoogte max. 4,5 meter bedragen.

de maximum goothoogte geldt niet voor dakkapellen en andere daarmee vergelijkbare bouwwerken van ondergeschikte betekenis in het dakvlak.

5.2.2.b Specifieke bouwaanduiding a - gebouwen buiten het bouwvlak

Voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 5.2.1 en lid 5.2.2 de volgende voorwaarden:

- a. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
2. de diepte (horizontaal) mag maximaal 1,5 meter bedragen;
3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter.

5.2.3 Specifieke bouwaanduiding - b

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - b gelden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, de volgende voorwaarden:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel 25%, waarbij maximaal een oppervlakte van 180 m² mag worden gebouwd;
- b. het bouwen van gebouwen met plat dak is niet toegestaan.

5.2.3.a Specifieke bouwaanduiding b - gebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 5.2.1 en lid 5.2.3 de volgende bepalingen:

- a. de maximum goothoogte voor gebouwen met kap mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met kap mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 4,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. In afwijking van lid a t/m c mag binnen twee meter van de zijdelingse perceelsgrens de goothoogte max 3 meter en de bouwhoogte max. 4,5 meter bedragen.

de maximum goothoogte geldt niet voor dakkapellen en andere daarmee vergelijkbare bouwwerken van ondergeschikte betekenis in het dakvlak.

5.2.3.b Specifieke bouwaanduiding b - gebouwen buiten het bouwvlak

Voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 5.2.1 en lid 5.2.3 de volgende bepalingen:

- a. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 2. de diepte (horizontaal) mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter.

5.2.4 Specifieke bouwaanduiding - c

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - c gelden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, de volgende voorwaarde:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel 25%, waarbij maximaal een oppervlakte van 200 m² mag worden gebouwd;

5.2.4.a Specifieke bouwaanduiding c - gebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 5.2.1 en lid 5.2.4 de volgende bepalingen:

- a. de maximum goothoogte voor gebouwen met kap mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met kap mag maximaal 9 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met plat dak mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 4,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. In afwijking van lid a t/m d mag binnen twee meter van de zijdelingse perceelsgrens de goothoogte max 3 meter en de bouwhoogte max. 4,5 meter bedragen.

de maximum goothoogte geldt niet voor dakkapellen en andere daarmee vergelijkbare bouwwerken van ondergeschikte betekenis in het dakvlak.

5.2.4.b Specifieke bouwaanduiding c - gebouwen buiten het bouwvlak

Voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 5.2.1 en lid 5.2.4 de volgende voorwaarden:

- a. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 2. de diepte (horizontaal) mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op het bepaalde in de leden 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4 gelden voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. voor de voorgevelrooilijn zijn geen overkappingen/carports toegestaan;
- d. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte voor overkappingen/carports maximaal 4,5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- f. andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte 5 meter mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 5.2.1, onder a en d, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of 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;
- b. lid 5.2.2.a onder d, lid 5.2.3.a onder c en lid 5.2.4.a onder d voor de uitbreiding of realisatie van een vrijstaand bijgebouw tot een bouwhoogte van meer dan 4,5 meter, mits de bouwhoogte van het vrijstaand bijgebouw ook na uitbreiding lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- c. lid 5.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een maximum van 2 meter;
- d. lid 5.2.5, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn tot

- een maximum van 3 meter;
- e. lid 5.2.5, onder e, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 10 meter;

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.3.2.

5.3.2 Afwegingskader voor afwijkingen

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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 9.2.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - 2. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van wonen, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 3. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als zelfstandige wooneenheid.
 - 4. het gebruik van gronden zonder dat voldaan wordt aan de vereisten uit artikel 10.2 met betrekking tot het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 5.1, 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;

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en de bescherming van hogedruk aardgastransportleidingen en voor het transporteren van (aard)gas, met dien verstande dat:

- a. de regels van deze dubbelbestemming zoals verwoord in dit artikel 6 primair gelden ten opzichte van de regels van bestemmingen waar deze dubbelbestemming mee samenvalt;
- b. ter plaatse van de figuur aanduiding 'hartlijn leiding – gas 12inch' een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig mag zijn met een diameter van maximaal 12 inch en een druk van ten hoogste 40 bar;

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming(en) mag op gronden met de bestemming "Leiding - Gas" niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2, en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bebouwing wordt gebouwd.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de veiligheid van de hoge druk aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbaar object wordt toegestaan.
- b. ter zake vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel .

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de betreffende leidingbeheerder(s).

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4, ten behoeve van het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de leiding(en) niet eenvoudig bereikbaar is (zijn) voor de betreffende leidingbeheerder(s).

6.5.2 Toepassingscriteria

De in lid 6.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. het in lid 6.5.1 bedoelde gebruik ook is toegestaan op basis van de overige daar voorkomende bestemming(en);
- b. hierdoor geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding(en);
- c. ter zake vooraf advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).

6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 - 1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - 2. het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - 3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - 4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk en niet zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 - 5. het aanbrengen van verhardingen;
 - 6. het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - 7. diepploegen;
 - 8. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - 9. het aanleggen van waterlopen of het verruimen, vergraven of dempen van bestaande waterlopen;
 - 10. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gasleiding betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de veiligheid van de hoge druk aardgastransportleiding niet wordt geschaad.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a, wordt schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

8.1.1 Bouwregels

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

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

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

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

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

8.2 Algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

8.3 Algemene bouwregels ter bescherming van bomen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

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

9.2 Beroep of bedrijf aan huis

9.2.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

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

- a. het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bedraagt 30% van het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende bergruimten en bijgebouwen en met een maximum van 100 m²;
- b. buitenopslag van goederen en bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar toegankelijk gebied, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan;
- c. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
- d. er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die geheel of grotendeels zijn gebaseerd op het ontvangen van groepen klanten, tenzij wordt voldaan aan de hierna genoemde criteria:
 1. tijdens de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 5 personen gelijktijdig toegestaan;
 2. buiten de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 2 personen gelijktijdig toegestaan;
 3. 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;

9.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

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

- a. lid 9.2.1 onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, tot een maximum van 49%;
- b. lid 9.2.1, aanhef, in combinatie met artikel 1.17, voor het toestaan van een bed and breakfast.

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

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

9.4 Verbod op geluidzoneringsplichtige inrichtingen

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

9.5 Verbod op risicovolle inrichtingen

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. voor het in geringe mate afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, percentages, bouw- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van energie besparende en/of andere voorzieningen in het kader van de klimaatadaptatie;
- c. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwegingskader voor afwijkingsregels

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

12.1.1 Parkeerregels algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw dan wel het onbebouwd terrein in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor:
 - 1. het parkeren van auto's;
 - 2. het stallen van fietsen.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort respectievelijk op of onder het onbebouwde terrein waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

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

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

12.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de oppervlakte van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voorzieningen voor het bergen en/of in de bodem infiltreren van hemelwater afkomstig van bebouwing, bij voorkeur in combinatie met drainage.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op, aan of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- c. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 0,04 m
- d. de onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te voeren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

12.3 Particulier opdrachtgeverschap

In het plangebied dient 100% van de woningen te worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

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.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020".

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2021, gemeente Enschede

