Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Haaksbergerstraat 1045
Herziening 1

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Haaksbergerstraat 1045 herziening 1

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **13**
Artikel 3 Maatschappelijk - paardenkliniek 13
Artikel 4 Natuur 16

Hoofdstuk 3 Algemene regels **17**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 6 Algemene bouwregels 18
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 22
Artikel 11 Algemene procedureregels 23
Artikel 12 Overige regels 24

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **26**
Artikel 13 Overgangsrecht 26
Artikel 14 Slotregel 27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Haaksbergerstraat 1045 herziening 1 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00229-0003 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 achtererfgebied:

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

1.6 ambachtelijke bedrijvigheid:

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

het leveren van goederen is toegestaan, mits:

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

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

1.7 antennedrager:

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

1.8 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.

1.9 bebouwing:

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

1.10 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. In planologische zin valt een bed & breakfast onder beroep of bedrijf aan huis.

1.11 bedrijf:

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

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 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.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 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.

1.28 eigen terrein als bedoeld in de regelingen voor parkeren en laden en lossen

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.

1.29 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.

1.30 gastenverblijf:

een ruimte, al dan niet behorend tot een (bedrijfs)woning, die geschikt is voor incidentele overnachting van gasten en waarbij geen sprake is van permanente bewoning of van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieverblijf.

1.31 gebouw:

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

1.32 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.

1.33 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.34 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidgevoelige 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.

1.35 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.

1.36 huishouden:

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

1.37 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.

1.38 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.

1.39 kantooreenheid:

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

1.40 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.41 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.

1.42 maatschappelijke basisfuncties:

Hoofdzakelijk buurt- of wijkgerichte maatschappelijke functies en voorzieningen, met geen of zeer beperkte invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Hieronder valt te denken aan gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, bridgeclub, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 omgevingsvergunning:

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

1.47 onderbouw:

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

1.48 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.49 overkapping:

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

1.50 paardenkliniek:

instelling waar zieke, geblesseerde en/of gewonde paarden worden geopereerd, verpleegd en behandeld, waarbij incidenteel medisch personeel kan overnachten. Een paardenkliniek kan in ieder geval ruimtes bevatten zoals kantine, ontvangstruimte, behandelkamer, operatiekamer, stallen, trainingsruimte, overnachtingsruimte, paardenbak, kantoor, carrousels en opslag.

1.51 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 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.

1.55 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 verdieping:

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

1.59 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.60 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.

1.61 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.62 vuurwerkbedrijf:

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

1.63 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.

1.64 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 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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).

2.8 de afstand tot de perceelsgrens:

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

2.9 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.10 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning of commerciële bedrijfsruimte, met uitzondering van de bij de woning behorende bergruimte respectievelijk de bij de commerciële bedrijfsruimte behorende magazijnen en overige ruimten.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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 Maatschappelijk - paardenkliniek

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - paardenkliniek" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een paardenkliniek;
b. één bedrijfswoning, niet zijnde kamerverhuurpand;
c. parkeren uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting';
d. bijbehorende bouwwerken, erven, terreinen, paardenbakken, paddocks en voorzieningen zoals groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Maatschappelijk - paardenkliniek" aangewezen gronden geldt dat:

a. uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 mogen worden gebouwd;
b. gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
c. de nokhoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
d. de goothoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 6 meter.

3.2.2 Bedrijfswoning

In aanvulling op het bepaalde in 3.2.1 gelden specifiek voor de bedrijfswoning tevens de volgende regels:

a. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 900 m3 bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder c mag de maximale bouwhoogte van de bedrijfswoning niet meer bedragen dan 10 meter;
d. de bedrijfswoning mag niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid b, zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan buiten het bouwvlak:

a. tredmolens tot een maximale hoogte van 3 meter;
b. paardenbakken en/of paddocks waarbij de hoogte van de afscheiding maximaal 2 meter mag bedragen;
c. erfafscheidingen met een maximale hoogte van 2 meter;
d. vlaggenmasten met een maximale hoogte van 10 meter;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beeldende kunst tot een maximale hoogte van 3 meter;
f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 5 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. lid 3.2.3 onder c, voor een bouwhoogte van erfafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
b. lid 3.2.3 onder d, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 15 meter;
c. lid 3.2.3 onder f, voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale

hoogte van 7 meter.

3.3.2 Afwegingskader

een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan het afwegingskader uit artikel 11.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
   1. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
   2. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als afzonderlijke zelfstandige woning.
   3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksrinrichting.
b. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 7.2.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming Maatschappelijk - paardenkliniek strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van het bouwvlak overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van het Inrichtingsplan conform Bijlage 2 bij deze regels.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van het bouwvlak overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 op genomen Inrichtingsplan .

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsregels

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

a. lid 3.1, onder a voor het toestaan van ondergeschikt medegebruik door andere maatschappelijke basisfuncties.

3.5.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 kan worden verleend mits passend binnen het gemeentelijk beleid en de afwijking geen negatieve gevolgen heeft voor:

a. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. brandveiligheid en bereikbaarheid hulpdiensten;
d. gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden;
e. lichttoetreding;
f. aanwezigheid van privacy.

3.6 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:
   1. het rooien en verwijderen/afgraven van houtwallen, c.q. het rooien van singels;
   2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
   3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten een bouwvlak en met een oppervlakte van meer dan 50 m^2;

b. Het onder a van dit lid bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

c. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming "Natuur" mogen geen gebouwen worden opgericht.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.3 Omgevingsvergnning 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:
    1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels;
    2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m^2;
    5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
    6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
    7. het leggen van drainagebuizen.
b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
d. Aan de omgevingsvergunning kan de voorwaarde worden verbonden, dat er wordt herplant.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het bepaalde onder 3.2.1 onder d over de maximum goothoogte, geldt niet voor dakkapellen en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare andere aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

6.2 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

6.2.1 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.

6.3 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.

6.4 Algemene bouwregels zonnepanelen

6.4.1 Bouwregels

a. binnen het plangebied zijn binnen het bouwvlak zonnepanelen toegestaan op het maaiveld tot een totale grondoppervlakte van 150 m^2;
b. de hoogte van de zonnepanelen mag maximaal 1,8 m bedragen.

6.4.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering van de zonnepanelen nadere eisen stellen met het oog op:

- de landschappelijke inpassing,
- verkeersveiligheid,
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

6.4.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. lid 6.4.1 onder a voor het plaatsen van zonnepanelen buiten het bouwvlak maar wel direct grenzend aan het bouwvlak, in die zin dat van de 150 m^2, 100 m^2 buiten het bouwvlak mag worden gesitueerd;
b. de afwijking mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in Titel 2.7 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere voorschriften geven met het oog op de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen .

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

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

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

7.2 Beroep of bedrijf aan huis

7.2.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

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

a. bij de uitoefening van nevenactiviteiten (een beroep of bedrijf aan huis als bedoeld in artikel 1.6 en 1.13) voorkomend in de categorieën 1 of 2 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1, moeten de activiteiten plaatsvinden binnen een bestaand (eventueel daarvoor geschikt te maken) bedrijfsgebouw. Binnen de bestemming "Maatschappelijk - paardenkliniek" mag maximaal 300 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor de nevenactiviteiten in gebruik zijn. Binnen de bestemming "Maatschappelijk - paardenkliniek" mag maximaal 150 m2 voor bed and breakfast in gebruik zijn. Deze oppervlakte telt mee in de totale oppervlakte van 300 m2 die voor nevenactiviteiten in gebruik mag zijn.

7.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

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

a. lid 7.2.1, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een ander bedrijfsmatige activiteit en/of beroep aan huis, mits deze activiteit gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in lid 7.2.1 onder a, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Verbod op risicovolle inrichtingen

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zones

8.1.1 archeologisch onderzoeksgebied b

a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m².
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
    1. de aanduiding “archeologisch onderzoeksgebied b” geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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%, met dien verstande dat geen afwijking wordt verleend ten aanzien van de in het plan opgenomen maximum inhoudsmaat van de bedrijfswoning;
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 uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
d. voor de bouw 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;
e. voor de bouw van een antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen en antenne-installaties.

9.2 Toepassingscriteria

a. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 onder d 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. Plaatsing is alleen toegestaan nabij bestaande bebouwing en/of infrastructuur;
    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 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. Voor een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven;
b. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%, met dien verstande dat geen afwijking wordt verleend ten aanzien van de in het plan opgenomen maximum inhoudsmaat van de bedrijfswoning;
c. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installaties voor zendamateurs, met een maximum bouwhoogte van 50 meter;

10.2 Toepassingscriteria

a. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 10.1 onder c 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. Plaatsing is alleen toegestaan nabij bestaande bebouwing en/of infrastructuur;
    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 wijzigingsbevoegdheid 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.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedureregels wijziging

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

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

11.2 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 en laden en lossen

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 of stallen van auto's en fietsen;
   2. het laden of lossen van goederen;
   3. het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden.
b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd 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, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

12.1.3 Voorwaarden voor het afwijken van de parkeerregels

De in lid 12.1.2 genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
b. het woon- en leefklimaat;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.1.4 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

Bij (vervangende) nieuwbouw gelden in aanvulling op het bepaalde elders in de regels van dit plan de volgende regels:

a. hemelwater afkomstig van bebouwing dient op het bij die bebouwing behorende terrein dan wel in of op de te realiseren bebouwing zelf te worden geborgen en/of in de bodem geïnfiltreerd, bij voorkeur in combinatie met drainage;
b. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 0,02 m bij bestaande bebouwing en 0,024m bij nieuwe bebouwing;
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. de onder a bedoelde berging of infiltratie dient te worden toegepast in het bestemmingsplan conform de in Bijlage 2 opgenomen Inrichting Wadi;

e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a 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 "Haaksbergerstraat 1045 herziening 1".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© November 2022, gemeente Enschede

enschede.nl