Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan
Eschmarke - Dolphia

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Eschmarke - Dolphia

Inhoudsopgave

Regels **3**

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **16**
Artikel 3 Detailhandel - Volumineus 16
Artikel 4 Groen 18
Artikel 5 Tuin 20
Artikel 6 Verkeer 21
Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied 22
Artikel 8 Wonen 24
Artikel 9 Leiding - Gas 28

Hoofdstuk 3 Algemene regels **30**
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 30
Artikel 11 Algemene bouwregels 31
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 33
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 35
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 37
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels 39
Artikel 16 Algemene procedureregels 40
Artikel 17 Overige regels 41

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **42**
Artikel 18 Overgangsrecht 42
Artikel 19 Slotregel 44

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Eschmarke - Dolphia met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00137-0002 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:

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

1.6 ambachtelijke bedrijvigheid:

Kleinschalige consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede worden begrepen het verkopen en/of leveren, als aan de bedrijfsactiviteit gerelateerde en naar aard, omvang en openingstijden ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met die bedrijfsactiviteit.

Tot ambachtelijke bedrijvigheid worden in ieder geval de volgende bedrijfsactiviteiten gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, kledingmakerij, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, naai-atelier, wasserette, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice (systeembouw), grafisch ontwerp, decorbouw, goud- en/of zilversmederij, opslag van goederen voor particulieren, opslag van goederen voor bedrijvigheid die in hoofdzaak elders wordt uitgeoefend, kantoorfunctie voor bedrijvigheid die in hoofdzaak elders wordt uitgeoefend.

1.7 ander geluidsgevoelig gebouw:

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

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

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

1.8 antennedrager:

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

1.9 antenne-installatie:

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

1.10 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.

1.11 autoherstelbedrijf

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

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 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 beroep of bedrijf aan huis:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een ambachtelijk bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij:

a. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en
b. degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.16 beschermde boom:

een op het door burgemeester en wethouders vastgestelde bomenoverzicht weergegeven boom of boomgroep en alle gemeentelijke bomen die niet op dit overzicht zijn weergegeven, waarvoor in de algemene plaatselijke verordening een omgevingsvergunning voor het kappen van houtopstanden verplicht is gesteld.

1.17 bestaande bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijbehorend bouwwerk:

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

1.23 bijzondere woonvorm:

een complex van ruimten waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), maar niet therapeutisch behandeld worden.

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag:

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

1.27 bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten aan zowel vakman als particulier wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 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.

1.32 buurthuis

voor een bepaalde buurt opgericht gebouw, waarin aan sociaal-cultureel werk wordt gedaan

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 cultuurhistorische structuur:

een gebied gekenmerkt door een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevol stedenbouwkundig patroon en/of een gebied met een karakteristieke ruimtelijke samenhang.

1.35 cultuurhistorisch waardevol gebouw:

een gebouw dat door zijn architectonische waarde(n) en/of zijn cultuurhistorische waarde de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving verhoogt.

1.36 cultuurhistorisch deskundige:

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

1.37 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.38 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 detailhandel volumineus:

detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in motorvoertuigen , grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen.

1.42 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.

1.43 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.

1.44 garagebedrijf:

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

1.45 garageboxen:

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

1.46 gebouw:

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

1.47 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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 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.

1.51 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 belangrijkst is.

1.52 huishouden:

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

1.53 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.

1.54 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 / 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 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 motorvoertuig:

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

1.64 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.

1.65 omgevingsvergunning:

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

1.66 onderbouw:

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

1.67 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.

1.68 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.69 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.70 perifere detailhandel:

detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen.

1.71 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.

1.72 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.

1.73 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.

1.74 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.

1.75 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.76 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.

1.77 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.

1.78 tuincentrum:

een al dan niet overdekte verkoopruimte waar artikelen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden, waarbij het hoofdassortiment bestaat uit artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen of daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals tuinplanten, zaai- en pootgoed, tuinmest, teelaarde, tuingereedschap, tuinhout, tegels, sierstenen, tuinhuisjes, materialen voor de aanleg van vijvers- en fonteinen, alsmede kamerplanten, snijbloemen en potterie en het nevenassortiment uit dierbenodigdheden en -voeders, huis- en hobbydieren, sfeerartikelen, tuinmeubelen, tuinkleding en -schoeisel, met uitzondering van modische, sport- of vrijetijdskleding en zwembadmaterialen.

1.79 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.

1.80 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.81 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

1.82 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.83 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit

1.84 vuurwerkbedrijf:

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

1.85 vuurwerkbesluit:

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

1.86 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.

1.87 woning / 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.

1.88 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen appartementen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.89 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.90 zorginstelling

een organisatie die zich richt op zorg, zoals een verpleeghuis, woonzorgcentrum, revalidatiecentrum, verzorgingscentrum of een particulier verzorgingstehuis.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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 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.

2.5 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.

2.6 de afstand tot de perceelsgrens:

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

2.7 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.

2.8 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 minimum/maximum bebouwingspercentage:

a. 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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 Detailhandel - Volumineus

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel - Volumineus" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volumineuze detailhandel ten behoeve van detailhandel in motorvoertuigen en aanverwante artikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
c. een herstelinrichting voor campers en caravans met dien verstande dat het oppervlak van de herstelinrichting, niet meer mag bedragen dan 25% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw, en deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de voor "Detailhandel - Volumineus" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

3.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.

3.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken mogen enkel in het achtererfgebied worden gebouwd;
c. het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 250 m^2;
d. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - met lettercode a' is een schoorsteen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 15 meter.

3.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

3.2.5 Bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

Voor het onderkelderen van gebouwen en/of terreinen geldende de algemene bouwregels in artikel 11.1.

3.2.6 bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van (openbare) nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.2.

3.2.7 Bouwregels ter bescherming van bomen

Voor de op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.3.

3.2.8 Bouwregels ter bescherming van cultuurhistorische waardevolle gebouwen

Voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.4.

3.2.9 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 11.5.

3.2.10 Aanvullende bouwregels voor (vervangende) nieuwbouw voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor vervangende (nieuwbouw) voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de algemene bouwregels in artikel 11.7.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. lid 3.2.4 onder a. voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
b. lid 3.2.4 onder c. voor een maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
c. lid 3.2.9 voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak, met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlak van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
    1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
    2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor elke vorm van wonen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een autoherstelbedrijf.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken, 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. (openbare) nutsvoorzieningen;
f. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buurthuis', is een buurthuis toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Groen” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.

4.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buurthuis'

a. Voor hoofdgebouwen geldt een maximum goothoogte van 3 meter, respectievelijk een maximum bouwhoogte van 6 meter.
b. Bijbehorende bouwwerken mogen enkel in het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat met het achtererfgebied het gebied wordt bedoeld aan de zijde van de Christiaan de Wetstraat, overeenkomstig de afbeelding in bijlage 1 van deze regels.
c. De maximum bouwhoogte, respectievelijk maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte, respectievelijke goothoogte van het hoofdgebouw, tenzij het bepaalde onder d. van toepassing is.
d. Indien het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is voorzien van een plat dak, mag de maximum bouwhoogte niet hoger zijn dan de goothoogte van het hoofdgebouw.
e. Het bepaalde onder a. voor de maximum goothoogte van het hoofdgebouw is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken zoals dakkapellen en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare, andere aangebouwde bijbehorende bouwwerken.
f. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.
g. Het gezamenlijk bebouwd oppervlak aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m^2.

4.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de beeldende kunst bedraagt 15 meter;
d. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

4.2.4 Bouwregels voor 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 m^2.

4.2.5 Bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van (openbare) nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.2.

4.2.6 Bouwregels ter bescherming van bomen

Voor de op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.3.

4.2.7 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 11.5.

4.2.8 Aanvullende bouwregels voor (vervangende) nieuwbouw voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buurthuis'

Voor vervangende (nieuwbouw) voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de algemene bouwregels in artikel 11.7.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. lid 4.2.3 onder a. voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
b. lid 4.2.3 onder d. voor een maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voor-, zij- en achtertuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor "Tuin" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken , geen gebouwen zijnde, in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd.

5.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

5.2.3 Bouwregels ter bescherming van bomen

Voor de op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.3.

5.2.4 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 11.5.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. lid 5.2.2 onder a. voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
b. lid 5.2.2 onder b. voor een maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. wegen;
   2. voet- en fietspaden;
   3. infrastructurele kunstwerken zoals viaducten en bruggen;
   4. parkeervoorzieningen;
   5. laden en lossen;
   6. groenvoorzieningen;
   7. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
   8. geluidwerende voorzieningen;
   9. (openbare) nutsvoorzieningen ;
   10. busbanen en bussluizen;
   11. bij deze doeleinden behorende gebouwen , bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor “Verkeer” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.

6.2.2 Bouwregels voor gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of wegverkeer

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het wegverkeer mag maximaal 4 meter bedragen en de inhoud per gebouw mag maximaal 50m³ bedragen.

6.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 10 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken en overig straatmeubilair bedraagt 5 meter.

6.2.4 Bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van (openbare) nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.2.

6.2.5 Bouwregels ter bescherming van bomen

Voor de op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.3.

6.2.6 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 11.5.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. erftoegangswegen;
b. woonerven;
c. pleinen
d. voet-en fietspaden;
e. laden en lossen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
i. speelvoorzieningen;
j. straatmeubilair;
k. (openbare) nutsvoorzieningen;
l. verkeersvoorzieningen;
m. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd.

7.2.2 Bouwregels voor gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer of wegverkeer

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het wegverkeer mag maximaal 4 meter bedragen en de inhoud per gebouw mag maximaal 50m³ bedragen.

7.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;

7.2.4 Bouwregels voor speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

7.2.5 Bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van (openbare) nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.2.

7.2.6 Bouwregels ter bescherming van bomen

Voor de op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen gelden de algemene bouwregels in artikel 11.3.

7.2.7 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 11.5.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, 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, zoals woningen, bergingen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 01' is een papegaaienhouderij toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 8.1 worden gebouwd, met dien verstande dat de realisatie van appartementen niet is toegestaan;
b. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
    1. 80% voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 150 m^2;
    2. 60% voor bouwpercelen met een oppervlakte van 150 m^2 tot 300 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m^2 mag worden bebouwd;
    3. 50% voor bouwpercelen met een oppervlakte van 300 m^2 tot 500 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m^2 mag worden bebouwd ;
    4. 40% voor bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m^2 tot 1000 m2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250 m^2 mag worden bebouwd ;
    5. 30% voor bouwpercelen met een oppervlakte van percelen groter dan 1000 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 400 m^2 mag worden bebouwd tot een maximum van 500 m^2.
c. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.
d. In bestaande bijbehorende bouwwerken mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient, met in achtneming van het bepaalde in artikel 11.4, de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.
f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorische structuur' dienen bij het bouwen, uitbreiden, verbouwen en (vervangende) nieuwbouw van woningen, voor zover zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied, de regels in artikel 13.1.2 in acht te worden genomen.

8.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goot- en de bouwhoogte niet worden overschreden;

8.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken- Algemeen

a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. Het bepaalde in lid 8.2.2 onder b. voor de maximum goothoogte voor hoofdgebouwen is niet van toepassing op dakkapellen en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare andere aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

8.2.4 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied en buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 (tweederde) van de gevellengte bedragen;

2. de bouwdiepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen.

8.2.5 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
b. Indien voor het hoofdgebouw tevens een maximum goothoogte geldt, is deze ook van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van dakkapellen en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare andere aangebouwde bijbehorende bouwwerken.
c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, tenzij de situatie onder d van toepassing is;
d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw met plat dak bedraagt:
    1. 7 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van meer dan 7 meter;
    2. 5 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van 7 meter of minder, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

8.2.6 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
b. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

8.2.7 Bouwregels voor bestaande bebouwing buiten het bouwvlak

Voor het verbouwen of vervangen van bestaande bebouwing buiten het bouwvlak voor woondoeleinden gelden in aanvulling op het bepaalde in de leden 8.2.4 en 8.2.6 de volgende voorwaarden:

a. het betreft een uitbreiding van een bestaande woning binnen een bouwvlak ;
b. het realiseren van afzonderlijke zelfstandige woningen buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

8.2.8 Bouwregels voor bestaande bebouwing met een functieaanduiding buiten het bouwvlak

Voor het verbouwen of vervangen van bestaande bebouwing ter plaatse van een functieaanduiding buiten het bouwvlak gelden, in aanvulling op het bepaalde in lid 8.2.4 en 8.2.6 de volgende voorwaarden:

a. de bebouwing is uitsluitend voor gebruik overeenkomstig de functieaanduiding;
b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'papegaaienhouderij' mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 meter.

8.2.9 Bouwregels voor overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

8.2.10 Bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

Voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen wordt verwezen naar de algemene bouwregels in artikel 11.1.

8.2.11 Bouwregels voor (openbare) nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van (openbare) nutsvoorzieningen wordt verwezen naar de algemene bouwregels in artikel 11.2.

8.2.12 Bouwregels ter bescherming van bomen

Voor de bescherming van bomen wordt verwezen naar de algemene bouwregels in artikel 11.3.

8.2.13 Bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Voor de bescherming van cultuurhistorische waardevolle gebouwen wordt verwezen naar de algemene bouwregels in artikel 11.4.

8.2.14 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 11.5.

8.2.15 Aanvullende bouwregels voor (vervangende) nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor vervangende (nieuwbouw) voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de algemene bouwregels in artikel 11.7.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsregels

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

a. lid 8.2.1, onder a, 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 8.2.4 onder a, voor het bouwen van overige bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied , mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
    2. het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
    3. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.
c. lid 8.2.4 onder a, voor het uitbreiden van een hoofdgebouw met toepassen van de bouwregels in de leden 8.2.5 en 8.2.6 indien de situering van het bouwperceel ter plaatse zodanig is dat feitelijk geen of maar in zeer geringe mate sprake is van achtererfgebied en er stedenbouwkundig geen bezwaar is voor het realiseren van bebouwing in het voorerfgebied;
d. lid 8.2.5 onder c, voor de uitbreiding of realisatie van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied tot een maximum bouwhoogte die hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
e. lid 8.2.9, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied tot een maximum van 2 meter
f. lid 8.2.9, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;
g. lid 8.2.14, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
    1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
    2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

8.4 Gebruiksregels

8.4.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, in samenhang met wonen, gelden de algemene gebruiksregels van artikel 12.2.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijkingsregels

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

a. lid 8.1, onder a, voor het toestaan van het gebruik van een woning of 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;

8.5.2 Uitzonderingen op de afwijkingsregels

Het bepaalde in lid 8.5.1 onder a is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

8.6 Specifieke gebruiksregels

a. 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 bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning;
    3. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning;
    4. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak en met een functieaanduiding anders dan 'wonen', voor iedere vorm van bewoning;
    5. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als afzonderlijke zelfstandige woning , tenzij het een uitbreiding betreft van een binnen het bouwvlak aanwezige bestaande woning .

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. het verwijderen op de verbeelding van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - papagaaienhouderij';

8.7.2 Toepassingscriteria

a. Aan de in lid 8.7.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
    1. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
    2. met de eigenaar overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

9.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

9.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 9.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

9.6.1.

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.6.2

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.6.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

9.6.4

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 9.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen, voor zover van toepassing verklaard.

11.1.1 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.

11.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1:

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.

11.2 Algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen, voor zover van toepassing verklaard.

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.

11.3 Algemene bouwregels ter bescherming van bomen, voor zover van toepassing verklaard

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.

11.4 Algemene bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, voor zover van toepassing verklaard

11.4.1 Sloopverbod

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

11.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

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

a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

11.4.3 Toepassingscriteria

a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
    1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
    2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
    3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

11.5 Bestaande bebouwing, voor zover van toepassing verklaard

Voor bestaande bebouwing met van de in Hoofdstuk 2 van deze regels genoemde minimaal voorgeschreven en/of maximaal toegestane maatvoeringen afwijkende goot- en bouwhoogten, afstands-, inhouds- en oppervlaktematen, gelden die afwijkende goot- en bouwhoogten, afstands-, inhouds- en oppervlaktematen als minimaal voorgeschreven, respectievelijk maximaal toegestaan.

11.6 Aanvullende bouwregels voor (vervangende) nieuwbouw voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, voor zover van toepassing verklaard

a. Bij het realiseren van (vervangende) nieuwbouw van een hoofdgebouw dienen voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater te worden gerealiseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.2.
b. Het bepaalde onder a is van overeenkomstige toepassing op het gelijktijdig met een nieuw hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel realiseren van (vervangende) nieuwbouw van bijbehorende en/of de (vervangende) nieuwbouw van een gebouw met een functieaanduiding.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 Beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen, hieronder geen bed and begrepen, gelden de volgende regels:

a. het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bedraagt 30% van het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende bergruimten en bijgebouwen en met een maximum van 100 m^2;
b. buitenopslag van goederen en bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar toegankelijk gebied, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan;
c. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
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.

12.2.1 Afwijken van de gebruiksregels voor een beroep of bedrijf aan huis

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

a. lid 12.2 onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of, tot een maximum van 49%;
b. lid 12.2, aanhef, voor het toestaan van een bed and breakfast.

12.3 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.

12.4 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.

12.5 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 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Overige zones

13.1.1 archeologisch onderzoeksgebied b

a. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone- 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.

13.1.2 cultuurhistorische structuur

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle structuur' is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwkundige wijzigingen aan te brengen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied dan wel bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen voor zover de te slopen delen zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk. Hieronder worden ook wijzigingen en sloop van tuinmuren en hekken begrepen, voorzover deze mee-ontworpen zijn met de overige bebouwing .
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch structuur' is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit voeren, te doen of te laten uitvoeren, voor zover deze zichtbaar zijn vanaf het openbaar dan wel invloed hebben op bouwwerken en andere werken die zichtbaar zijn vanaf het openbaar :
    1. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, paden of andere (half)verhardingen;
    2. het vellen, rooien, of verwijderen van bomen, hagen en andere houtopstanden;
    3. het graven en/of dempen van waterlopen;
    4. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
    5. alle overige werken of werkzaamheden die de aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen aantasten.
c. Het verbod onder a en b geldt niet voor werken en werkzaamheden:
    1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
    2. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
    3. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale gebruik, onderhoud en beheer betreffen.
d. De omgevingsvergunningen, zoals genoemd onder a en b, worden geweigerd, indien door de uitvoering van de daar genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige 'cultuurhistorisch waardevolle structuur' in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast, tenzij er een noodzaak bestaat vanuit zwaarwegende (andere)

maatschappelijke belangen en er in dat geval geen redelijke alternatieven voorhanden zijn.

e. De omgevingsvergunningen als bedoeld onder a en b wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
   1. de 'cultuurhistorische structuur' is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen worden hersteld dan wel is in redelijkheid niet langer te handhaven;
   2. het betreft delen van een bouwwerk of van de buitenruimte, die op zichzelf niet als een relevant onderdeel van de 'cultuurhistorische structuur' zijn aan te merken.
   3. De aantasting van de 'cultuurhistorische structuur', als bedoeld onder d, wordt hersteld door bouwwerken of andere werken die de aantasting voldoende compenseren.

f. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a en b wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%;
b. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. voor het in geringe mate afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, percentages, bouw- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van energie besparende en/of andere voorzieningen in het kader van de klimaatadaptatie;
d. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
e. voor het bouwen van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
f. voor het bouwen van een antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
g. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen en antenne-installaties;
h. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op aangekocht voormalig openbaar groen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het aangekochte terrein grenst aan het perceel waarop het hoofdgebouw is gesitueerd en is te beschouwen als 'erf';
    2. er wordt voldaan aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van de bestemming die geldt voor het hoofdgebouw.
i. voor het bouwen van een ondergrondse voorziening voor het bergen van hemelwater in openbaar toegankelijk gebied;
j. voor het realiseren van vlaggenmasten, tot een maximum bouwhoogte van 15 meter;
k. voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst, met een maximum bouwhoogte van 10 meter;
l. voor het in het achtererfgebied bouwen van overige bouwwerken, niet zijnde bouwwerken als bedoeld in de onderdelen j en met k, tot een maximum bouwhoogte van 7 meter.

14.2 Toepassingscriteria

a. Bij toepassing van de lid 14.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid, dienen de regels in artikel 13.1.2, voor zover van toepassing, in acht te worden genomen.
b. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1 onder e, wordt getoetst aan de criteria:
    1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
    2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
    3. Stedelijk gebied: Plaatsing op woongebouwen is alleen toegestaan indien er redelijkerwijs geen andere geschikte hoge gebouwen beschikbaar zijn;
    4. Buitengebied: plaatsing is alleen toegestaan nabij bestaande bebouwing en/of infrastructuur;
    5. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
    6. 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.
c. 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.

d. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1 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 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%;
b. 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;
c. door het verwijderen van een in dit plan genoemde functieaanduiding;
d. 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;
e. door aan een gebouw de bouwaanduiding 'karakteristiek' toe te kennen, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek dan wel een wijziging van het cultuurhistoriebeleid is aangetoond dat het betreffende gebouw cultuurhistorische waarde heeft;

15.2 Toepassingscriteria

a. Bij toepassing van de lid 15.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid dienen de regels in artikel 13.1.2, voor zover van toepassing, in acht te worden genomen.
b. Aan de in lid 15.1 onder b genoemde wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
    1. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
    2. met de eigenaar overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.
c. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15.1 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. Stedelijk gebied: Plaatsing op woongebouwen is alleen toegestaan indien er redelijkerwijs geen andere geschikte hoge gebouwen beschikbaar zijn;
    4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
    5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
d. De onder 15.1 onder c. 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 16 Algemene procedureregels

16.1 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.

16.2 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 17 Overige regels

17.1 Parkeren

17.1.1 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.

17.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1:

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.

17.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 17.1.1 en 17.1.2 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.

17.2 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 0,02 m (bestaand stedelijk gebied)
d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt voor vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing de volgende bergingsopgave:
   1. tenminste 0,02 m voor het te bebouwen oppervlak dat gelijk is aan het voorheen bebouwde oppervlak;
   2. tenminste 0,04 m voor het ten opzichte van het voorheen bebouwde oppervlak aanvullend te bebouwen oppervlak.
e. 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;
f. 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 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 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.

18.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1.1 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 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.

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, 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.

18.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, 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.

18.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.3 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© December 2020, gemeente Enschede

enschede.nl

Gemeente Enschede

Bijlagen Regels

Bestemmingsplan

Eschmarke - Dolphia

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Eschmarke - Dolphia

Inhoudsopgave

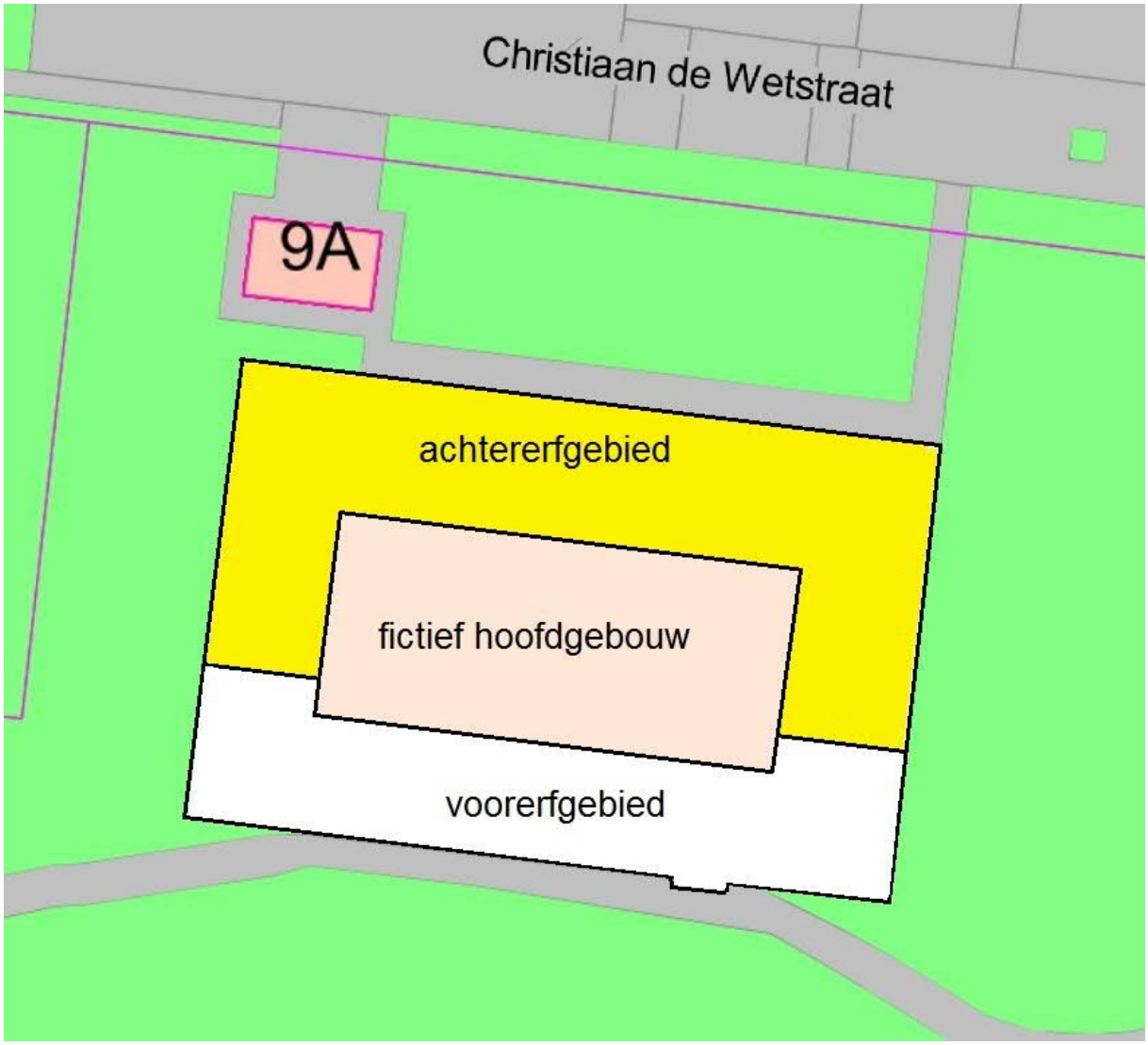
Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 **achtererfgebied buurthuis** **4**

Bijlagen regels

Bijlage 1 achtererfgebied buurthuis

Bijlage 1 behorende bij de regels van het bestemmingsplan “Eschmarke-Dolphia”



Bepaling voorerfgebied/achtererfgebied buurthuis aan de Christiaan de Wetstraat in Dolphia.

Het achtererfgebied is het in geel aangeduide vlak in relatie tot een fictief aangeduide hoofdgebouw van een buurthuis.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© December 2020, gemeente Enschede

enschede.nl