

Regels

Bestemmingsplan
Schuttersveld

Status: Vastgesteld

Schuttersveld

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Detailhandel - Woonplein	17
Artikel 4 Groen	20
Artikel 5 Groen - Park	21
Artikel 6 Horeca	22
Artikel 7 Kantoor	24
Artikel 8 Maatschappelijk - Onderwijs	26
Artikel 9 Verkeer	28
Artikel 10 Verkeer - Busremise	29
Artikel 11 Verkeer - Parkeerterrein	30
Artikel 12 Verkeer - Railverkeer	31
Artikel 13 Wonen	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 15 Algemene bouwregels	38
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	40
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 20 Algemene procedureregels	44
Artikel 21 Overige regels	45
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
Artikel 22 Overgangsrecht	47
Artikel 23 Slotregel	49

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schuttersveld met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00118-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

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

1.6 achtererfgebied:

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

1.7 afhaalzaak:

een bedrijf waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije dranken en consumptie-ijs, worden verkocht voor consumptie anders dan ter plaatse.

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 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.

1.11 balkon:

boven de grond gelegen open ruimte met balustrade, aan of in de buitenmuur van een huis;

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 het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geleid door de bewoners van de betreffende woning. In planologische zin valt een bed & breakfast onder beroep of bedrijf aan huis.

1.15 bedrijf:

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

1.16 beperkt kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- d. winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.17 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.18 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.

1.19 bestaande woning:

een bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen / wooneenheden is een woning die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een, al dan niet in afwijking van dit plan, verleende 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 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

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

1.31 consumentenvuurwerk:

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

1.32 cultuurhistorisch attentiegebied:

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

1.33 cultuurhistorisch deskundige:

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

1.34 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.

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.36 dakopbouw:

een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en die voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorspronkelijke dak.

1.37 detailhandel:

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

1.38 detailhandel in en om huis

Winkels met een minimale vloeroppervlak van 1000 m² die doelgericht bezocht worden in de branches woonwinkels, decoratie, tuinartikelen, bouwmarkten, fietsen, auto-accessoires en kringloopwinkels.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 fast food restaurant:

een horecabedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het snel verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse of voor gebruik elders, en gericht is op het in korte tijd bedienen van grote aantallen mensen, waarbij tevens de mogelijkheid aanwezig is om vanuit de auto gebruik te maken van de geboden service.

1.43 fietssnelweg:

Een fietspad dat bedoeld is voor langeafstandsverkeer. Het alleen toegankelijk is voor fietsverkeer (en daarmee gelijkgestelden) met weinig tot geen obstakels en geen gelijkvloerse kruisingen met gemotoriseerd verkeer en verkeerslichten.

1.44 gebouw:

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

1.45 geluidluwe gevel:

een gevel waarvan de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde die voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen geldt.

1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.47 gevel:

buitenmuur van een gebouw.

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 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.

1.50 grootschalige detailhandel:

winkelformules met een zeer groot winkelvloeroppervlak dat (hoog)-frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen.

1.51 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.52 horecabedrijf:

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

1.53 hotel:

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

1.54 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 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.

1.57 kantoor:

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

1.58 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 zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.61 maatschappelijke basisfuncties:

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

Hieronder vallen in dit bestemmingsplan uitsluitend: apotheek; bibliotheek; praktijkruimte, zoals artspraktijk en fysiotherapeut; gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, sportvereniging, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving).

1.62 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.

1.63 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.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 omgevingsvergunning:

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

1.67 onderbouw:

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

1.68 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken tot een maximum van 1 meter uit de gevel.

1.69 ondergeschikte horeca

horeca tot maximaal 100 m² welke onderdeel uitmaakt van de detailhandelsvestiging en toegang heeft via de hoofdtoegang van de betreffende detailhandelsvestiging.

1.70 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.

1.71 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.72 overkapping:

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

1.73 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.74 plaatsgebonden risico:

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

1.75 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 gelijk te stellen gebied.

1.76 prostitutie:

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

1.77 richtwaarde:

richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.78 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.

1.79 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.80 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 seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.81 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.82 sportvoorzieningen:

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

1.83 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versproducten zoals groente, brood, zuivel en vleeswaren - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.84 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, toiletgebouwtjes,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.85 terras:

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.86 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.

1.87 verblijfsgebied:

een voor een ieder toegankelijke verblijfsruimte die is bestemd voor (de aanleg van) erfontsluiting, pleinen, voet- en fietspaden, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.88 verblijfsruimten:

de ruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit geluidhinder, zijnde:

- a. leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
- b. onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- c. onderzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruidten van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
- e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.89 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.90 voorgevel:

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van de woning;

1.91 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.

1.92 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit

1.93 vuurwerkbedrijf:

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

1.94 vuurwerkbesluit:

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

1.95 warmte-koude opslag:

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

1.96 winkel:

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

1.97 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.

1.98 woongebouw:

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

1.99 woonkeet:

een loods, keet of ander soortgelijk bouwwerk, bestemd om te voorzien in een tijdelijke behoefte aan woongelegenheid.

1.100 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.101 woonzorgcomplex:

een woongebouw, waarin de hoofdfunctie wonen wordt gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen en waarbij tevens ter ondersteuning van deze functies kleinschalige, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en/of horeca kan voorkomen.

1.102 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

1.103 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 scheidsmuren, 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 verdiepingshoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de afstand tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van het plafond. Indien geen plafond aanwezig is, wordt de kleinste afstand tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de bovenliggende bouwkundige constructie als verdiepingshoogte van de benedenverdieping aangemerkt.

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 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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 Detailhandel - Woonplein

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel ten behoeve van in en om huis met een minimale oppervlakte van 1000 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding "horeca" is tevens horeca toegestaan, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot horeca genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep "Horeca" van de VNG uitgave bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van café's en bars;
- c. ter plaatse van de aanduiding "fitnesscentrum" een sportschool op de verdieping;
- d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" zijn tevens grootschalige detailhandelvestigingen toegestaan met een minimale oppervlakte van 1000 m² b.v.o.;
- e. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" zijn tevens bedrijven toegestaan, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de VNG uitgave bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- f. ondergeschikte horeca tot maximaal 100 m²;

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, wegen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Detailhandel - Woonplein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn met dien verstande dat:
 1. maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevel met een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

3.2.4 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.

3.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 en/of 3.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 4 meter;
- b. lid 3.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Terrasfunctie is uitsluitend toegestaan aansluitend aan de aanduiding 'horeca' met een maximale oppervlakte van 350 m² voor zover op de openbare weg geen onveilige situaties ontstaan;
- b. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- c. 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. de verkoop van kleding, schoenen, sieraden en boeken als hoofdassortiment;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een autoherstelbedrijf;
 4. opslag van goederen binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.1, onder a, voor het toevoegen van branches of het wijzigen van de toegelaten branches onder de voorwaarde dat door middel van een branchegericht distributie-planologisch onderzoek wordt aangetoond dat hiervoor binnen de regio marktruimte aanwezig is en dit niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de distributieve voorzieningenstructuur van Enschede en de regio;
- b. lid 3.1, onder b, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 3.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het verwijderen van een specifieke functieaanduiding van de verbeelding, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

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. (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

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.
- b. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.2.4 Nutsvoorzieningen

In uitzondering van het bepaalde onder 4.2.1 onder b, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

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

Artikel 5 Groen - Park

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - Park" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een park met groenstroken, 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. recreatief medegebruik;
- e. (openbare) nutsvoorzieningen;

bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Groen - Park" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;
- b. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. in uitzondering van het bepaalde in 5.2.1 onder b, is ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" een bijbehorend bouwwerk toegestaan ten behoeve van de naastgelegen bestemming "Horeca" met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 10 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

5.2.4 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.5 Nutsvoorzieningen

In uitzondering van het bepaalde in 5.2.1 onder b, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

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

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. horecabedrijven, die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van café's en bars;

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Horeca" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;

6.2.3 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 kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

6.2.4 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.

6.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 en/of 6.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 6.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- b. lid 6.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
- c. lid 6.2.5, 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.

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf" is een kinderdagverblijf toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "wonen" is tevens het gebruik ten behoeve van wonen toegestaan;

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Kantoor" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;

7.2.3 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 kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

7.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

7.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 en/of 7.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- d. artikel 7.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- e. artikel 7.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- f. artikel 7.2.5 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.

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

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Maatschappelijk - Onderwijs

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. onderwijs;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. kinderopvang;
- d. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is tevens een zelfstandig kantoor toegestaan.

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen zoals fietsenstallingen, gymnastieklokalen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. op de voor "Maatschappelijk - Onderwijs" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 8.1 worden gebouwd;

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen.

8.2.3 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 kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

8.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

8.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 en/of 8.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 8.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- b. lid 8.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum 7 meter;

- c. lid 8.2.5, 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.

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

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 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 van de aanduiding "kantoor", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;

de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wegen en erftoegangswegen;
 2. voet- en fietspaden;
 3. pleinen;
 4. straatmeubilair;
 5. speelvoorzieningen;
 6. infrastructurele kunstwerken zoals viaducten en bruggen;
 7. parkeervoorzieningen;
 8. groenvoorzieningen;
 9. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 10. geluidwerende voorzieningen;
 11. (openbare) nutsvoorzieningen;
 12. busbanen en bussluizen;

bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Verkeer" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 9.1 worden gebouwd;
- b. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter.
- b. de hoogte van reclameobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de hoogte van het overige straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

9.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

9.2.4 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 9.2.1, 9.2.2 en/of 9.2.3 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

Artikel 10 Verkeer - Busremise

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Busremise" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. busremise;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad" is een fietssnelweg toegestaan bij deze doeleinden behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals een tank- en wasstraat, kantoorruimte, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterberging en (openbare) nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Verkeer - Busremise" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 10.1 worden gebouwd.
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende bepalingen:

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

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter.
- b. de hoogte van het overige straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

10.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

10.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 10.2.2, 10.2.3 en/of 10.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

Artikel 11 Verkeer - Parkeerterrein

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Parkeerterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen

bij deze doeleinden behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals straatmeubilair, in- en uitritten, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Parkeerterrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

11.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van reclameobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. de hoogte van het overige straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

11.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

Artikel 12 Verkeer - Railverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Railverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en vervoersdoeleinden per rail;
- b. spoorwegvoorzieningen, zoals spoorwegovergangen;
- c. (on)gelijkvloerse kruisingen ten behoeve van weg- en waterverkeer en voetgangers- en fietsverkeer en overige infrastructurele kunstwerken;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' is een fietssnelweg toegestaan;
- f. overige verkeersvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, waterlopen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen;

bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Railverkeer" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd, zoals perrons, wacht- en dienstruimten, werkplaatsen, fietsenstallingen, lichtmasten, verkeerslichten, ander straatmeubilair en voorzieningen ter voorkoming dan wel ter beperking van geluidhinder.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 12.2.1 de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
 2. de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ mag bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
- b. de hoogte van reclameobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 8 meter;
- d. de hoogte van overig straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

12.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

12.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3 en/of 12.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

Artikel 13 Wonen

13.1 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;

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 13.1 worden gebouwd.
- b. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m²;
 2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m² tot 300 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 120 m²;
 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 180 m²;
 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m².
- c. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.1 de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woning binnen een bouwvlak bedraagt maximaal 1, tenzij reeds bestaand 2 woningen aanwezig zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen.
- f. Voor het bouwen van een erker of portaal in het voorerfgebied en buiten het bouwvlak aan een woning gelden de volgende bepalingen:
 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 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;

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings 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.

13.2.4 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.

13.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 13.2.1, 13.2.2, 13.2.3 en/of 13.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 13.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot een maximum van 2 meter;
- b. lid 13.2.3, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 13.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 10 meter;
- d. lid 13.2.3, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst, tot een maximum van 7 meter;
- e. lid 13.2.3, onder d, voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst met een maximum bouwhoogte van 6 meter;
- f. lid 13.2.5, 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.

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

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
3. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als zelfstandige woning.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 13.1, 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;
 - b. lid 13.1, onder d, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 2 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 13.1, onder d, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
 - c. lid 13.1, onder d, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 18.1, onder d, op die locatie toegestane bedrijven;
 - d. lid 13.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
 - e. lid 13.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) danwel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
3. De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het woon- en leefklimaat;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de cultuurhistorische waarde;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
 1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 17 (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en
 5. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 6. voor het overige het bepaalde in artikel 13 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- b. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekenende mate bijdraagt aan de

luchtverontreiniging;

5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Algemene bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

15.1.1 Sloopverbod

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

15.1.2 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.

15.1.3 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.

15.2 Onderkelderen van gebouwen

15.2.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen en het daarbij behorende erf 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.

15.2.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2:
 1. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
 2. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw;
 3. voor het onderkelderen van gebouwen 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.
- b. De onder a genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
 1. geen sprake is van een permanente verlaging of verhoging van de grondwaterstand;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 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 op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

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

16.2 Verbod verkoop en opslag consumentenvuurwerk

- a. Het is verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de verkoop met opslag van consumentenvuurwerk wel toegestaan op gronden met de bestemming 'Detailhandel - Woonplein';
- c. De verkoop met opslag van consumentenvuurwerk als bedoeld onder b is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. voor de opslag van consumentenvuurwerk geldt een maximum van 10.000 kg;
 2. er wordt voldaan aan de minimale veiligheidsafstanden tot (geprojecteerde) objecten die genoemd zijn in het Vuurwerkbesluit.

16.3 Verbod op risicovolle inrichtingen

- a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als risicovolle inrichting.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor reeds aanwezige risicovolle inrichtingen waarvoor in dit plan een passende planologische regeling is opgenomen.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Overige zones

17.1.1 archeologisch onderzoeksgebied a

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" 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 van meer dan 250 m².
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken en/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 a" 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.

17.1.2 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 18 Algemene afwijkingsregels

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

- a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven 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 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 tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen.

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

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

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%;
- c. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie met een maximum bouwhoogte van 50 meter;
- d. voor het bouwen van zend- en sirenemasten met een maximum bouwhoogte van 50 meter;

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

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

Artikel 20 Algemene procedureregels

20.1 Procedureregels wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bedoeld in deze regels, gelden de procedureregels zoals voorgescreven 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 de wijziging of uitwerking met redenen wordt omkleed;
- c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging of uitwerking bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Parkeren

21.1.1 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.

21.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1.1:

- 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.

21.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 21.1.1 en 21.1.2 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.

21.2 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;
- 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 voeren 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.

21.3 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

De vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen op gronden die niet zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder en voor zover dit in de regels van de betreffende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is uitgesloten, is niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

22.1.1 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.

22.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 22.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

22.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 22.1.1 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.

22.2 Overgangsrecht gebruik

22.2.1 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.

22.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 22.2.1, 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.

22.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 22.2.1, 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.

22.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 22.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

22.3 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Schuttersveld".

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2022, gemeente Enschede

