Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Lonneker Molenweg 82

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Lonneker Molenweg 82

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **10**
Artikel 3 Cultuur en ontspanning - Molen 10

Hoofdstuk 3 Algemene regels **13**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 5 Algemene gebruiksregels 14
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels 15
Artikel 7 Overige regels 17
Artikel 8 Wettelijke regels 18

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **19**
Artikel 9 Overgangsrecht 19
Artikel 10 Slotregel 20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lonneker Molenweg 82 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00221-0003 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 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd binnen een bouwvlak.

1.7 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.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak:

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

1.16 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.

1.17 buitenzijde gevel van een gebouw of bijbehorend bouwwerk

Het gedeelte van een gebouw of bijbehorend bouwwerk dat, voor zover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenzijde van de gevel aangemerkt.

1.18 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.

1.19 dagrecreatie

een vorm van vrijetijdsbesteding met een verblijf buiten de woning zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.21 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.

1.22 evenement

Een evenement is elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak. Het betreft een georganiseerde activiteit die gedurende een korte periode relatief veel bezoekers trekt. Kunst, cultuur, sport, religie, wetenschap of een combinatie daarvan moet centraal staan.

Open Monumentendag en de Molendag worden niet gezien als evenement indien het enkel betreft dat monumenten gratis voor het publiek open worden gesteld, om zo de publieke belangstelling voor monumenten en het draagvlak voor monumentenzorg te vergroten.

1.23 gebouw:

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

1.24 instandhouding van de molen

het zorgen dat de molen blijft bestaan; het treffen van maatregelen en het uitvoeren van werkzaamheden die de molen aan het gestelde doel doet blijven beantwoorden. Instandhouding van de molen is (mede) gericht op het ontvangen van bezoekers van de molen en het molenterrein, het houden van educatieve en cultuurhistorische activiteiten zoals het geven van rondleidingen, ondersteunende horeca t.b.v. bezoekers van de molen en het molenterrein, ondersteunende detailhandel van aan de molen gerelateerde producten en niet-belastende evenementen. Onder instandhouding van een molen wordt niet verstaan de instandhouding van de bijbehorende bebouwing en het molenerf.

1.25 molenbelt

Een molenbelt is een kunstmatige heuvel of berg, opgeworpen rondom een molen om het voor de molenaar mogelijk te maken om buiten de molen om de molen en de wieken te kunnen bereiken en te bedienen. De molenbelt van de Lonneker Molen heeft een gemiddelde hoogte van 3 meter boven maaiveld.

1.26 niet-belastende evenementen

evenementen met een klein effect op de omgeving, zoals buurt- en straatfeesten, braderieën, wandel- en fietsactiviteiten, markt, etc. Het betreft niet-belastende evenementen die gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie waaronder de reeds eerder gehouden evenementen met Pasen, het 'Graan malen', het Oogstfeest en de Midwinterhoornwandeling.

1.27 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.

1.28 omgevingsvergunning:

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

1.29 ondersteunende detailhandel

Beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf waarbij het gaat om detailhandel die niet zelfstandig functioneert maar als een ondergeschikte aanvulling en ondersteuning van de hoofdfunctie dient. Het betreft detailhandel die ten dienste staat van de hoofdfunctie en de daaraan gerelateerde en ondergeschikte functies.

1.30 ondersteunende horeca

Horeca welke een functionele relatie en een ondersteunende functie heeft met het beheer, de instandhouding en de exploitatie van de molen en de daaraan gerelateerde en ondergeschikte functies. De openingstijden zijn gekoppeld aan de toegestane openingstijden van de molen en evenementen. Het betreft aan de hoofdfunctie naar aard, omvang en openingstijden ondergeschikte horeca. Het gaat niet om zelfstandige horeca. Tot de horeca-activiteit worden de keuken (bereiding/verkoop), ontvangstruimte (nuttigen), toiletten en eventuele speelruimte gerekend.

1.31 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.32 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

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 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.

2.7 minimum/maximum bebouwingspercentage:

het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bestemmingsvlak, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden;

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 totale bedrijfsvloeroppervlakte

de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de bouwwerken en bijbehorende bouwwerken.

2.10 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 Cultuur en ontspanning - Molen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning - Molen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het beheer, de instandhouding en de exploitatie van de molen;
b. het beheer en de exploitatie van de bij de molen behorende gebouwen en erf;

met daaraan gerelateerd en ondergeschikt:

c. dagrecreatie;
d. educatieve en cultuurhistorische activiteiten;
e. ondersteunende detailhandel van aan de molen gerelateerde producten;
f. ondersteunende horeca;
g. niet belastende evenementen.

met de hierbij behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor Cultuur en ontspanning - Molen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1;

a. bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken mag maximaal 535 m^2 bedragen.

3.2.2 Specifieke bouwaanduiding - a

ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - a gelden voor het bouwen van bouwwerken, in aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.1, de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte mag maximaal 140 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte (zonder wieken) mag maximaal 16 meter bedragen.

3.2.3 Specifieke bouwaanduiding - b

ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-b gelden voor het bouwen van bouwwerken, in aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.1, de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte mag maximaal 200 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte mag maximaal 3,70 meter bedragen.

3.2.4 Specifieke bouwaanduiding - c

ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-c gelden voor het bouwen van bouwwerken, in aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.1, de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte mag maximaal 125 m2 bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 3,70 meter bedragen.

3.2.5 Bouwen binnen het bouwvlak en buiten een specifieke bouwaanduiding

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak en buiten een specifieke bouwaanduiding gelden, in aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.1, de volgende voorwaarden;

a. de oppervlakte mag in totaal maximaal 70 m^2 bedragen;
b. de oppervlakte per bouwwerk mag maximaal 35 m^2 bedragen;
c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte mag maximaal 3,70 meter bedragen.

3.2.6 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5 en 3.2.7 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 3,70 meter bedragen.

3.2.7 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 en in aanvulling op het bepaalde in de leden 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 en 3.2.5 gelden voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten, palen en masten mag maximaal 3,70 meter bedragen;

3.2.8 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 en 3.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingsregels

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

a. 3.2.3 sub b en 3.2.4 sub c voor het bouwen van gebouwen met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
a. 3.2.5 sub d voor het bouwen van gebouwen met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter;
b. 3.2.6 sub b voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
c. 3.2.7 sub b voor het bouwen van kunstobjecten, palen en masten met een maximale bouwhoogte van 6 meter;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Artikel 3.1.1a wordt gezien als de hoofdfunctie binnen de bestemming "Cultuur en ontspanning-molen".

3.4.1 Toegestane openingstijden molen

a. de reguliere openingstijden van de molen zijn van 09.00 uur tot 18.00 uur;
b. beperkte avondopenstelling van 18.00 uur tot 20.00 uur is toegestaan maximaal 20 keer per jaar en niet vaker dan 2 keer per week.

3.4.2 Dagrecreatie

Dagrecreatie is enkel toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende gebruiksregels.

a. dagrecreatie dient gerelateerd en ondergeschikt te zijn aan de instandhouding van de molen;
b. dagrecreatie is toegestaan van zonsopgang tot zonsondergang.

3.4.3 Educatieve en cultuurhistorische activiteiten

Educatieve en cultuurhistorische activiteiten zijn enkel toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels.

a. de activiteiten vinden plaats gedurende de toegestane openingstijden van de molen;
b. de activiteiten dienen gerelateerd en ondergeschikt te zijn aan de instandhouding van de molen.

3.4.4 Ondersteunende detailhandel van aan de molen gerelateerde producten

a. de detailhandelsactiviteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en heeft een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 50 m2;
b. de detailhandelsactiviteit is alleen toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - a;
c. de detailhandelsactiviteit dient gerelateerd te zijn aan de instandhouding van de molen;
d. de detailhandelsactiviteit vindt plaats gedurende de toegestane openingstijden van de molen;
e. de detailhandelsactiviteit mag niet worden uitgevoerd door derden.

3.4.5 Ondersteunende horeca

a. de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en heeft een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 110 m2;
b. de horeca-activiteiten dienen gerelateerd te zijn aan de instandhouding van de molen;
c. de horeca-activiteiten dienen tevens gerelateerd dient te zijn aan ten minste één van de andere toegestane gerelateerde functies;
d. de horeca-activiteiten vinden plaats gedurende de toegestane openingstijden van de molen en tijdens evenementen;
e. de horeca-activiteit mag niet worden uitgevoerd door derden.

3.4.6 Niet-belastende evenementen

a. deze mogen maximaal 10 dagen per jaar plaatsvinden;
b. het betreft een evenement van maximaal twee aaneengesloten dagen;
c. het aantal bezoekers bedraagt maximaal 500 personen per dag, met uitzondering van het Oogstfeest waar maximaal 1500 personen per dag zijn toegestaan;
d. het evenement vindt plaats tussen 09.00 en 20.00 uur, waarbij maximaal 4 dagen per jaar een evenement mag plaatsvinden tussen 9.00 en 22.00 uur;
e. muziek is hoorbaar tot 55 dB(A) / 70 dB(C) (tot 19.00 uur) en 50 dB(A) / 65 dB(C) (van 19.00 tot 22.00 uur), gemeten op 20 meter van de geluidsbron;
f. er wordt geen podium geplaatst dat hoger is dan 1 meter of is voorzien van een overkapping of achterwand, geen tribune hoger dan twee meter, of andere vergelijkbare grote objecten ten behoeve van het evenement;
g. er ontstaat door het plaatsen van objecten geen schade aan de weg of aan groenvoorzieningen;
h. tenten zijn niet groter dan 50 m^2 en/of het aantal mensen in de tent bedraagt niet meer dan 50 personen;
i. er zijn geen verkeersomleidingen noodzakelijk;
j. er wordt geen vuurwerk afgestoken;
k. er is geen open vuur. Vuurkorven worden hiervan uitgezonderd, mits zij zodanig gebruikt worden dat zij geen gevaar voor de omgeving opleveren en dat voldoende blusmiddelen aanwezig zijn;
l. er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

3.4.7 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden voor evenementen indien er onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
c. het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie;
d. het exploiteren van een horecabedrijf of detailhandel zonder dat gerelateerd is aan hoofdfunctie;
e. het exploiteren van een horecabedrijf of detailhandel zonder dat dit ondersteunend is aan de hoofdfunctie;
f. het exploiteren van een horecabedrijf of detailhandel dat niet ondergeschikt is ten opzichte van de hoofdfunctie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Verbod op geluidzoneringsplichtige inrichtingen

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

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Vrijwaringszones

6.1.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

a. Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" gelden, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze planregels, de volgende regels met betrekking tot de toegestane bouwhoogte van bouwwerken:
   1. tot een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen mogen bouwwerken niet hoger zijn dan 3,70 meter;
   2. vanaf een afstand van 100 meter vanaf de voet van de molen tot een afstand van 400 meter vanaf de voet van de molen wordt de toegestane bouwhoogte van bouwwerken bepaald door de volgende formule: (1:140) * A + 3 meter, waarbij de A staat voor de afstand van het bouwwerk tot de voet van de molen.

b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a in dit lid voor de realisatie van bouwwerken met een grotere bouwhoogte tot maximaal 6 meter onder voorwaarde dat bij het besluit omtrent afwijking de waarde van de molen als landschapsbepalend rijksmonumentaal element en het functioneren van de molen als werktuig wordt afgewogen en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (molendeskundige) en de Gemeentelijke monumentencommissie. Hierbij geldt dat de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak en buiten een specifieke bouwaanduiding maximaal 4,5 meter mag bedragen.

c. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders binnen een afstand van 200 meter vanaf de voet van de Lonnekermolen aan de Lonneker Molenweg de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
   2. het ophogen van gronden;
   3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

d. De onder c van dit lid genoemde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, dan wel welke voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

e. De onder c van dit lid bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element in onevenredige mate in gevaar worden of kunnen worden gebracht;

f. De onder a van dit lid genoemde bouwhoogte van bouwwerken is niet van toepassing op de bouwhoogte van de molen (artikel 3.2.2.b).

6.2 Overige zones

6.2.1 archeologisch onderzoeksgebied b

a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m².

b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.

c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het

terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.

d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
   1. de aanduiding “archeologisch onderzoeksgebied b” geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
   2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

6.2.2 waardevolle boom

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

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren

7.1.1 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;
   3. het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden;
   4. het laden of lossen van goederen.

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

7.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

7.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 7.1.1 en 7.1.2 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.

7.2 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 55 mm per m^2 bebouwd oppervlak.
d. 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;
e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Artikel 8 Wettelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen zoals verordeningen en dergelijke of beleidsregels, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals ze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door andere (beleids)regels, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende (beleids)regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 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.

9.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 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.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, 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.

9.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Lonneker Molenweg 82".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Augustus 2023, gemeente Enschede