

Regels

Bestemmingsplan

**Getfert - Perik - Hogeland
Noord 2023**

Status: Vastgesteld

Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	17
Artikel 3 Reikwijdte	19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	20
Artikel 4 Bedrijf	20
Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	22
Artikel 6 Bedrijventerrein	23
Artikel 7 Centrum	25
Artikel 8 Cultuur en ontspanning - Speeltuin	26
Artikel 9 Detailhandel	27
Artikel 10 Detailhandel - Bouwmarkt	28
Artikel 11 Gemengd - 1	29
Artikel 12 Gemengd - 2	30
Artikel 13 Gemengd - Slijpsteen	31
Artikel 14 Groen	33
Artikel 15 Horeca	34
Artikel 16 Kantoor	35
Artikel 17 Maatschappelijk	36
Artikel 18 Maatschappelijk - Gezondheidszorg	37
Artikel 19 Maatschappelijk - Onderwijs	38
Artikel 20 Maatschappelijk - Religie	39
Artikel 21 Maatschappelijk - Zorginstelling	40
Artikel 22 Verkeer	41
Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied	42
Artikel 24 Wonen	43
Artikel 25 Leiding - Hoogspanning	47
Hoofdstuk 3 Algemene regels	48
Artikel 26 Anti-dubbeltelregel	48
Artikel 27 Algemene bouwregels	49
Artikel 28 Algemene gebruiksregels	52
Artikel 29 Algemene aanduidingsregels	54
Artikel 30 Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 31 Algemene wijzigingsregels	57
Artikel 32 Algemene procedureregels	58
Artikel 33 Overige regels	59
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	60
Artikel 34 Overgangsrecht	60
Artikel 35 Slotregel	61

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00019-0003 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 afhaalpunt:

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van ambachtelijke bedrijvigheid: uitstalling ten verkoop.

1.6 afhaalzaak:

een bedrijf waar in hoofdzaak al dan niet ter plaatse bereide kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, dranken en/of consumptie-ijs, worden verkocht, voor consumptie anders dan ter plaatse.

1.7 ander geluidsgevoelig gebouw:

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

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

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

1.8 antennedragers:

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

1.9 antenne-installatie:

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

1.10 appartement:

een woning / zelfstandige wooneenheid:

- a. op de verdieping van een gebouw met op de begane grond een andere functie dan wonen, en/of;
- b. in een gebouw met meerdere woningen / zelfstandige wooneenheden en waarvan de hoofdtoegang uitsluitend bereikbaar is via een gemeenschappelijke verkeersruimte, of;
- c. in een gebouw met meerdere gestapelde woningen / zelfstandige wooneenheden en waarvan de hoofdtoegang rechtstreeks toegankelijk is vanaf straatniveau.

1.11 autoherstelbedrijf

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

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bed and breakfast:

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

1.15 bedrijf:

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

1.16 bedrijfsonderdeel met veiligheidszone Bevi:

een (deel van een) risicovolle inrichting met bedrijfsactiviteiten, waaraan op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een aan te houden veiligheidszone is verbonden, waarbinnen geen beperkt en/of kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn.

1.17 bedrijfswoning:

een woning of zelfstandige wooneenheid in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouwen of het terrein, noodzakelijk is.

1.18 bedrijfsschip:

een schip dat uitsluitend of hoofdzakelijk als bedrijf wordt gebruikt of tot bedrijf is bestemd.

1.19 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 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.

1.20 beroep of bedrijf aan huis:

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

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

1.21 bestaand kamerverhuurpand:

een kamerverhuurpand dat voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") aantoonbaar legaal onzelfstandig wordt bewoond en waarbij dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is/wordt onderbroken of een kamerverhuurpand is een pand waarvoor nadien een omgevingsvergunning is verleend, waarbij dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is/wordt onderbroken.

1.22 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.

1.23 bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van woningen:

een woning, zelfstandige wooneenheid of appartement die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een omgevingsvergunning.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 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.

1.27 bijgebouw:

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

1.28 bouwen:

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

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 bouwperceel:

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

1.33 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

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

1.35 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.

1.36 brandstofafgiftepunt voor bedrijven:

een verkooppunt van motorbrandstoffen, niet zijnde lpg, voor alleen zakelijke klanten van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven.

1.37 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.

1.38 cultuurhistorisch attentiegebied:

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

1.39 cultuurhistorisch deskundige:

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



1.40 cultuurhistorische structuur

een gebied dat wordt gekenmerkt door een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevolle stedenbouwkundige en/of landschappelijke opzet en/of een gebied met een waardevolle kenmerkende ruimtelijke samenhang.

1.41 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.

1.42 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.43 detailhandel:

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

1.44 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.

1.45 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.

1.46 eigen terrein als bedoeld in de regelingen voor parkeren en bergen van hemelwater:

het terrein en/of bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij kan beschikken en die bij het te realiseren (bouw)plan en/of het bouwwerk horen.

1.47 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.

1.48 evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening en zoals nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen', waaronder mede wordt verstaan:

- a. een herdenkingsplechtigheid;
- b. een braderie;
- c. een themamarkt;
- d. een beurs;
- e. een grootschalig verkoop-evenement in een evenementenhal;
- f. een optocht op de weg niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2.3 APV;
- g. een besloten bijeenkomst voor zover die plaatsvindt op een doorgaans voor het publiek toegankelijke plaats, of waarvoor publiekelijk kaarten worden verkocht en/of publiekelijk reclame wordt gemaakt;
- h. tentfeesten;
- i. vechtsportgala's waarbij activiteiten in het kader van vecht- of verdedigingssporten worden georganiseerd;

- j. het afsteken van vuurwerk door professionele vuurwerkbedrijven;
- k. een feest met een besloten karakter met meer dan 50 personen, waarbij in de directe omgeving van het feest een grootschalig evenement plaatsvindt.

1.49 garagebedrijf:

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

1.50 garageboxen:

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

1.51 gebouw:

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

1.52 geluidsgevoelig terrein:

een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats in het water voor een woonschip.

1.53 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.

1.54 geluidzone - industrie:

een geluidzone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.55 geluidzoneringsplichtige inrichting:

bedrijfsmatige inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1, 3e lid van het Besluit omgevingsrecht, met bedrijfsactiviteiten welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.56 gezoneerd industrieterrein:

een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder waarop bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, zijn toegelaten, welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.57 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).

1.58 groepsrisico:

cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.59 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.

1.60 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 hotel:

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

1.64 huishouden:

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

1.65 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.

1.66 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.

1.67 invloedsgebied:

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

1.68 kamerverhuurpand:

een woning / wooneenheid die wordt gebruikt door drie of meer personen die ieder afzonderlijk één huishouden vormen dan wel in totaal drie of meer afzonderlijke huishoudens vormen. De woning/wooneenheid kenmerkt zich doordat één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) niet uitsluitend voor privé-gebruik (dus voor gezamenlijk gebruik) is, en/of één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) bereikt kunnen of moeten worden door het verlaten van de eigen privé-ruimte.

In afwijking van deze definitie wordt een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis niet aangemerkt als onzelfstandige bewoning in een kamerverhuurpand.

1.69 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.

1.70 kantooreenheid:

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

1.71 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.72 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.

1.73 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, waarbij de ene horizontale zijde bevestigd is aan de buitenzijde van een gebouw en de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is.

1.74 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.

1.75 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 weekdagen 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).

1.76 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.



1.77 medische dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van (para)medische zorg zoals medische praktijk- en onderzoeksruimten, laboratoria, E-health, dagbehandeling, EHBO, poliklinische zorg en welzijnszorg en daarmee vergelijkbare diensten.

1.78 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.

1.79 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.80 nutsvoorzieningen:

gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten behoeve van nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer.

1.81 omgevingsvergunning:

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

1.82 onderbouw:

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

1.83 onderdoorgang:

verblijfsgebied dat aan weerszijden en aan de bovenzijde geheel of gedeeltelijk wordt omsloten door een gebouw.

1.84 ondergeschikt bouwdeel:

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken.

1.85 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die rechtstreeks voortvloeit uit de activiteiten van het bedrijf waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de detailhandelsfunctie betreft maximaal 10% van het totale bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van de gebouwen van het bedrijf, met een maximum van 100 m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.);
- b. voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen geldt het percentage van 10% als genoemd onder a niet, maar geldt wel de maximum oppervlakte van 100 m² w.v.o.;
- c. het betreft de verkoop van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces.

1.86 openbare dienstverlening

het door of namens overheidsinstellingen zorgdragen voor voorzieningen en uitvoeren van taken ten behoeve van het algemeen belang.

1.87 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.

1.88 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.89 overkapping:

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

1.90 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.91 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.

1.92 plaatsgebonden risicocontour PR 10-5:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op honderdduizend is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

1.93 plaatsgebonden risicocontour PR 10-6:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers; deze contour geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt als richtwaarde.

1.94 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard te vergelijken gebied.

1.95 prostitutie:

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

1.96 publieksgerichte dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor en afhaalpunten (van goederen voor particulieren), met uitzondering van seksinrichtingen.

1.97 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).



1.98 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.

1.99 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.100 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.101 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.102 sportvoorzieningen:

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

1.103 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.

1.104 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, constructies en objecten voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en andere, met de hiervoor genoemde gelijk te stellen bouwwerken, constructies en objecten.

1.105 terras:

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

1.106 themamarkt:

een themamarkt als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening is geen reguliere warenmarkt, maar is vooral gericht op vermaak en verkoop met een specifiek thema en valt daardoor onder het begrip 'evenement'. Een themamarkt wordt gehouden in de open lucht en bestaat voor minimaal 67% uit kramen in een bepaald thema en voor maximaal 33% uit kramen met overig, ondergeschikt, aanbod. Voorbeelden hiervan zijn een CD-markt, een tweedehands boekenmarkt, een kunstmarkt.

1.107 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.

1.108 tuincentrum:

een al dan niet overdekte verkoopruimte waar artikelen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden, waarbij het hoofdassortiment bestaat uit artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen of daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals tuinplanten, zaai- en pootgoed, tuilmest, teelaarde, tuingereedschap, tuinhout, tegels, sierstenen, tuinhuisjes, materialen voor de aanleg van vijvers- en fontein, alsmede kamerplanten, snijbloemen en potterij en het nevenassortiment uit dierbenodigdheden en -voeders, huis- en hobbydieren, sfeerartikelen, tuinmeubelen, tuinkleding en -schoeisel, met uitzondering van modische, sport- of vrijetijdskleding en zwembadmateriaal. Artikelen ten behoeve van seizoensgebonden festiviteiten, zoals Pasen en Kerstmis, kunnen onderdeel zijn van zowel het hoofd- als nevenassortiment, afhankelijk van de aard van de artikelen.

1.109 verblijfsgebied:

openbaar toegankelijk gebied dat is bestemd voor (de aanleg en instandhouding van) erfopsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.110 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 slaapruiden van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
- e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.111 verdieping:

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

1.112 vervangende nieuwbouw:

een nieuw te bouwen woongebouw of ander gebouw met appartementen welke dient ter vervanging van de op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte woonbebouwing en een met die voorheen aanwezige bebouwing vergelijkbare bouwmassa heeft.

1.113 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.

1.114 voorkeursgrenswaarde:

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

1.115 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.



1.116 vuurwerkbedrijf:

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

1.117 vuurwerkbesluit:

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

1.118 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.

1.119 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.

1.120 woning / wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw / een complex van ruimten met woonfunctie, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van en het gebruik door één afzonderlijk huishouden. Waarbij alle voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) aanwezig en direct bereikbaar zijn zonder daarvoor eerst een gemeenschappelijke verkeersruimte te moeten betreden.

1.121 woongebouw:

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

1.122 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve, creatieve, intellectuele, digitale dan wel informatietechnische diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies-, accountants- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

1.123 zendmast:

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

1.124 zorginstelling

een instelling waar 24-uurs zorg wordt verleend, waarbij een cliënt er alleen kan wonen als deze een 24-uurs behoefte aan zorg heeft en deze zorg ter plekke ontvangt. Binnen de instelling kan ook zorg worden verleend aan cliënten die geen 24-uurs zorg nodig hebben.

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 bouwdiepte van een bouwwerk:

de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, gemeten op het peil.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 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.

2.8 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de kleinste afstand tussen de begane grondvloer en de bovenliggende bouwkundige constructie van de betreffende ruimte(n).

2.9 de afstand tot de perceelsgrens:

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

2.10 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.11 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:

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



2.12 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.

2.13 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 kelders buiten beschouwing.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters (.. m² x 0,02 m of 0,04 m = .. m³), waarbij als volgt wordt gerekend:

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

2.17 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- danwel aanduidingsgrenzen en van maximale bouwhoogtes niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3 Reikwijdte

- a. Naast de regels in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van dit plan blijven de regels in de geldende bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00244-0003 en "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003 ongewijzigd en onverminderd van kracht.
- b. De regels in de bestemmingsplannen genoemd in lid a gaan voor op de regels in dit plan voor zover het verboden is om bestaande woningen/zelfstandige wooneenheden te gaan gebruiken voor onzelfstandige bewoning, met inbegrip van eventuele binnenplanse bevoegdheden om bij een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van dat verbod.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd en vuurwerkbedrijven;
 2. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
 3. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met dien verstande een supermarkt is uitgesloten en dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "sport" is een sportschool toegestaan;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "garage" is een garagebedrijf toegestaan;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning toegestaan, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- g. Ter plaatse van de aanduiding "garagebox" zijn garageboxen toegestaan
- h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - fietsenmaker" is een fietsenmaker met verkoop van fietsen en bromfietsen en gerelateerde spullen toegestaan;
- i. Het bepaalde onder f ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden;
- j. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" is één woning toegestaan, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

4.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag geen bebouwing 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. 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.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden 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 rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 4.3, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.
- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op/in afwijking van het bepaalde in lid 28.1, in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij dit ter plaatse met een functieaanduiding is toegestaan;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, tenzij dit ter plaatse met een functieaanduiding is toegestaan;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren, tenzij dit ter plaatse met een functieaanduiding is toegestaan;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 5. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van wonen;
- e. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene

gebruiksregels van artikel 28.2.

4.3.1 *Verbod*

- a. Het verboden woningen/wooneenheden of andere gebouwen te gebruiken of in gebruik te geven als kamerverhuurpand.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is onzelfstandige bewoning toegestaan bij een bestaand kamerverhuurpand.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone – verbod onzelfstandige bewoning" is het verboden zonder omgevingsvergunning het aantal kamers te vergroten binnen een bestaand kamerverhuurpand.

4.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

4.4.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

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

- a. lid 4.1 onder a, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) 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 4.1 onder a, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 4.3 onder d, sub 1, ten behoeve van ondergeschikte detailhandel.

4.4.2 *Toepassingscriteria*

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.



Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen;
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

- a. op de voor “Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de algemene bouwregels in artikel 27.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
 2. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
 3. de bouwhoogte van straatmeubilair en reclameobjecten mag maximaal 7 meter bedragen;
 4. ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – luifel” mag een luifel worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 6 meter;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' mag een geluidsscherm maximaal 4 meter hoog zijn.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op/in afwijking van het bepaalde in lid 28.1 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1”, zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. niet-zelfstandige kantoorfuncties met een maximum van 50% van het bruto-vloeroppervlak per bedrijf;
- d. bedrijfsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant;
- e. ter plaatse van de aanduiding “kantoor” is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- f. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laden en lossen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De in dit artikel opgenomen regels voor gebouwen gelden ook voor overkappingen;
- b. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b, zijn gebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn tot een maximale oppervlakte van 50 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- d. Er mag geen bebouwing 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;
- e. De afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.
- f. Ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)” mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.

6.2.3 Bouwwerk geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

6.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen in artikel 27.4.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 6.2.2 onder c, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per

bouwperceel, mits:

1. het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% danwel niet meer dan het bebouwingspercentage dat ter plaatse is aangeduid;
2. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
3. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
4. het gebouw dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;

b. lid 6.2.2 onder e, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2.2 onder d.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaatsvindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel en mits de opslag voor het overige in overeenstemming is met het ter plaatse toegestane gebruik.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden 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 rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 6.4, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1, onder a en b, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1, onder a en b, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- b. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. horeca, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 1);
- d. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep "Bedrijven" van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 1);
- e. maatschappelijke basisfuncties, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat de functie wonen niet is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping;
- g. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- h. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, ontsluitingswegen, laden en lossen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- i. Het bepaalde onder f ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

7.2 Bouwregels

- a. op de voor "Centrum" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd.
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen, gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijkingsregels

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

lid 7.1 onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 1), 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 lid 7.1 onder c op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.

7.4.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning - Speeltuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Cultuur en ontspanning - Speeltuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speeltuinen en parken, met daaraan ondergeschikt, niet zelfstandige horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn maatschappelijke basisfuncties toegestaan;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

- a. op de voor "Cultuur en ontspanning - Speeltuin" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 8.1;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding "sport" is een sportschool toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" is een supermarkt toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is tevens een zelfstandig kantoor toegestaan;
- e. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Detailhandel" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 9.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 28.1, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt, tenzij het bepaalde in artikel 9.1 onder d van toepassing is;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel volumineuze goederen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een autoherstelbedrijf.



Artikel 10 Detailhandel - Bouwmarkt

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bouwmarkt;
- b. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd en vuurwerkbedrijven;
- c. opslag van goederen op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de weg of het openbaar groen gekeerde gevel;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Detailhandel" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 10.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Opslag van goederen

In aanvulling op het bepaalde in lid 10.1 onder c is opslag van goederen uitgesloten:

- a. binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens;
- b. binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens.

10.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 28.1, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt.

Artikel 11 Gemengd - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 350 m² bruto-vloeroppervlak per bouwperceel;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding "horeca" is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, die is genoemd in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- g. ter plaatse van de aanduiding "garagebox" zijn garageboxen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "religie" is een maatschappelijke voorziening voor het houden van religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten, het voltrekken van huwelijken en het houden van activiteiten op maatschappelijk, cultureel en sociaal gebied, als onderdeel van de maatschappelijke-religieuze voorziening toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan;
- j. het bepaalde onder c ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

11.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 11.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

11.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2;
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op/in afwijking van het bepaalde in lid 28.1 in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt, tenzij het bepaalde in artikel 11.1 onder d van toepassing is.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 11.1, onder a, voor het toestaan van dienstverlening;
- b. lid 11.1 onder b, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.75, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.75.

11.4.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

Artikel 12 Gemengd - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Gemengd - 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- c. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd en vuurwerkbedrijven;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding “garagebox” zijn garageboxen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding “lichte horeca” is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, die in beginsel naar aard en openingstijden beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur;
- h. ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk” zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke basisvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding “kantoor” is een kantoor toegestaan;
- j. het bepaalde onder b ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

12.2 Bouwregels

- a. Op de voor “Gemengd - 2” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

Artikel 13 Gemengd - Slijpsteen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - Slijpsteen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. horecabedrijven, die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van hotels en/of congrescentra, met dien verstande dat het horecabedrijf uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is tevens een zelfstandig kantoor toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "onderwijs" zijn de gronden tevens bestemd voor onderwijs;
- g. ter plaatse van de aanduiding "wonen" zijn tevens twee woningen toegestaan, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- h. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke basisvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" is tevens een supermarkt toegestaan.
- k. ter plaatse van de aanduiding "volumineuze detailhandel" is tevens volumineuze detailhandel toegestaan, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - onderwijs" zijn de gronden tevens bestemd voor:
 1. onderzoek en advisering bij hoor-, spraak- en taalproblemen;
 2. kinderopvang;
 3. speelvoorzieningen ondergeschikt aan 1 en 2;
- m. het bepaalde onder g ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

13.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Gemengd - Slijpsteen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 13.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Algemeen

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2.

13.3.2 Voorwaardelijke verplichting vergroening omgeving supermarkt

Het is niet toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode c" de bouwwerken als bedoeld in lid 13.1 onder j voor het perceel Broekheurnerweg 55 te Enschede in gebruik te nemen of te hebben, indien niet is voorzien in de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inrichting overeenkomstig het in bijlage 2 bij de regels opgenomen tekening 'Herinrichting parkeerterrein Lidl Slijpsteen te Enschede';

13.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende maatregelen

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden overeenkomstig lid 13.1 onder l zonder de uitvoering en instandhouding van een geluidsscherm van 2 meter hoog met een massa van minimaal 10 kg/m² ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode b".

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 13.1, onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit of voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit of voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 13.1, onder c, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten en voorzieningen;
- b. artikel 13.3.2, ten behoeve van een andere gelijkwaardige wijze van een landschappelijke inrichting als weergegeven in de tekening in bijlage 2 bij deze regels, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13.4.2 Toetsingscriteria

- a. Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening besluiten dat alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 onder b kan worden verleend eerst uit akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï moet blijken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 onder b wordt getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Artikel 14 Groen

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

14.2 Bouwregels

- a. Op de voor “Groen” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 14.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 4 meter;
 - 2. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 20 m²;
- c. In afwijking van het gestelde onder b zijn gebouwen niet toegestaan;
- d. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.



Artikel 15 Horeca

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horecabedrijven, die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van hotels en/of congrescentra;
- b. wonen in een woning, niet zijnde een kamerverhuurpand, op de (overige) verdieping(en), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- d. het bepaalde onder b ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

15.2 Bouwregels

- a. op de voor "Horeca" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 15.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden verder de algemene bouwregels in artikel 27.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

15.4.1 Afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1 onder a, ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand horecabedrijf in een horecabedrijf, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat horecabedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 15.1, onder a, op die locatie toegestane horecabedrijven.

15.4.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

Artikel 16 Kantoor

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Kantoor” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

- a. op de voor “Kantoor” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 16.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.



Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke basisfuncties;
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 17.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 onder a, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.75, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.75.

Artikel 18 Maatschappelijk - Gezondheidszorg

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ziekenhuis met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van zorg, zoals verpleging, gemeenschappelijke ruimten, onderwijs, detailhandel, horeca en kantoren;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, specifieke opslagen en installaties.
- d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is een parkeergarage toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – helihaven" is een heliplatform ten behoeve van traumahelikopters toegestaan.

18.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Maatschappelijk-Gezondheidszorg" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 18.1.
- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27;
- c. In afwijking van lid b mag ondergronds bouwen plaatsvinden in maximaal twee bouwlagen beneden peil;
- d. In afwijking van lid b mogen bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van 150m² buiten het bouwvlak worden gebouwd.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op/in afwijking van het bepaalde in lid 18.1 in ieder geval gerekend:

- a. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van de bestemming is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 onder a, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.75, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.75.



Artikel 19 Maatschappelijk - Onderwijs

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. onderwijs;
- b. onderwijsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant;
- c. maatschappelijke basisfuncties;
- d. kinderopvang;
- e. speelvoorzieningen mits gelegen buiten de gebouwen;
- f. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, terreinen en voorzieningen zoals fietsenstallingen, gymnastieklokalen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

- a. Op de voor "Maatschappelijk - Onderwijs" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 19.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

19.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 onder b, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.75, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.75.

Artikel 20 Maatschappelijk - Religie

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een maatschappelijke voorziening voor het houden van religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten, het voltrekken van huwelijken en het houden van activiteiten op maatschappelijk, cultureel en sociaal gebied, als onderdeel van de maatschappelijke-religieuze voorziening;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning, niet zijnde een kamerverhuurpand, toegestaan;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

20.2 Bouwregels

- a. op de voor "Maatschappelijk - Religie" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 20.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is hoogstens één bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat;
 1. de inhoud van een bestaande bedrijfswoning maximaal 700 m³ mag bedragen;
 2. voor bijgebouwen en overkappingen die horen bij de bedrijfswoning geldt dat deze:
 - uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd;
 - een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² mogen hebben;
 - een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter mogen hebben.

20.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 onder b, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.75, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.75.



Artikel 21 Maatschappelijk - Zorginstelling

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een zorginstelling;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. kinderopvang;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

21.2 Bouwregels

- a. op de voor "Maatschappelijk - Zorginstelling" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 21.1 worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

21.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1 onder b, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.75, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.75.

Artikel 22 Verkeer

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. infrastructurele kunstwerken zoals viaducten en bruggen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. laden en lossen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. busbanen en busluizen;
- k. straatmeubilair;
- l. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 22.1 worden gebouwd.

22.2.2 Gebouwen

- a. De maximum bouwhoogte van een gebouw bedraagt 4 meter;
- b. De maximum inhoud van een gebouw bedraagt 50 m³;
- c. In afwijking van het gestelde onder a en b gelden ter plaatse van de aanduiding "brug" de volgende bepalingen:
 1. er dient een onderdoorgang vrijgehouden te worden van bebouwing, waarbij de vrije hoogte van de onderdoorgang minimaal 4,5 m dient te bedragen;
 2. de bouwhoogte van het bouwwerk mag maximaal 10 meter bedragen.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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



Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erftoegangswegen;
- b. woonerven;
- c. pleinen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. laden en lossen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. kunstobjecten;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. verkeersvoorzieningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is een parkeergarage toegestaan;
- o. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 23.1 worden gebouwd.

23.2.2 Gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer of wegverkeer

- a. De maximum bouwhoogte van een gebouw bedraagt 4 meter;
- b. De maximum inhoud van een gebouw bedraagt 50 m³;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" een ondergrondse parkeergarages is toegestaan, bestaande uit maximaal één bouwlaag beneden peil.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
- b. De maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter;
- c. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen met uitzondering ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - met lettercode a waarbij de bestaande hoogte als maximum geldt.

23.2.4 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is dienstverlening toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is een bedrijf toegestaan, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke basisvoorzieningen.
- e. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan, met dien verstande dat maximaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel is toegestaan. Indien ten tijde van de in werking treding van dit plan volgens het geldend recht een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200 m² aanwezig is, dan geldt dat groter oppervlak als maximum;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca -ijssalon" is een ijssalon toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "garagebox" zijn garageboxen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding "dansschool" is een dansschool toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "lichte horeca" is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, die in beginsel naar aard en openingstijden beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur;
- k. ter plaatse van de aanduiding "horeca" zijn horecabedrijven toegestaan, die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van hotels en/of congrescentra;
- l. ter plaatse van de aanduiding "religie" is een maatschappelijke voorziening voor het houden van religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten, het voltrekken van huwelijken en het houden van activiteiten op maatschappelijk, cultureel en sociaal gebied, als onderdeel van de maatschappelijke-religieuze voorziening toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding "garage" is tevens een garagebedrijf toegestaan;
- n. het bepaalde onder a ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.
- o. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is tevens een praktijkruimte: toegestaan;
- p. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- q. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" is een bedrijf toegestaan dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en een dienstverlenend bedrijf in zonnepanelen gevestigd aan de Hogelandsingel 186-2;
- r. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - lunchroom" is een broodjeszaak, koffiebar en andere lichte horeca toegestaan die ten dienste is van pompstation.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 24.1 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, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m² mag worden bebouwd;
 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m² mag worden bebouwd;
 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250

- m² mag worden bebouwd en maximaal een oppervlakte van 300 m² mag worden bebouwd.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwpercelen met woongebouwen;
 - d. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
 - e. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden met een bebouwingsvrije hoogte van 2,5 m.
 - f. Het realiseren van appartementen en / of woongebouwen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de regels in lid .

24.2.2 *Gebouwen binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 24.2.1 de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" dient minimaal de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd en mag tevens de maximum bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;
- e. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- f. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 5 meter danwel gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze goothoogte hoger is dan 5 meter, tenzij de situatie onder g van toepassing is;
- g. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw met plat dak bedraagt:
 1. 7 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van meer dan 7 meter;
 2. 5 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van 7 meter of minder, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

24.2.3 *Gebouwen buiten het bouwvlak*

Voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevellengte bedragen;
 2. de diepte (horizontaal) mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat bij ieder hoofdgebouw van een woongebouw de totale oppervlakte aan gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 50 m² mag bedragen.

24.2.4 *Garageboxen*

ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 24.2.1, 24.2.2 en/of 24.2.3 garageboxen worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

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

24.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- d. voor overkappingen gelden de bouwregels voor gebouwen als opgenomen in dit artikel 24;
- e. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 24.2.2 onder e, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen;
- b. lid 24.2.3 onder a, voor het buiten het bouwvlak uitbreiden van een gebouw dat binnen het bouwvlak aanwezig is tot een bouw- en goothoogte die maximaal gelijk is aan de aanwezige bouw- en goothoogte van het uit te breiden gebouw binnen het bouwvlak;
- c. lid 24.2.3 onder b voor het bouwen van een gebouw of overkapping voor de voorgevelrooilijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 2 meter;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- d. lid 24.2.3 onder c, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per hoofdgebouw van een woongebouw, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel van het woongebouw niet meer bedraagt dan 50%;
- e. lid 24.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een maximum van 2 meter;
- f. lid 24.2.5, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 3 meter;
- g. lid 24.2.5, onder c, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 10 meter;
- h. lid 24.2.5 onder e, voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

24.4 Specifieke gebruiksregels

24.4.1 Algemeen

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 28.1, in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 2. het gebruik van gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige wooneenheid;
 - 3. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van wonen;
 - 4. het gebruik van gebouwen als kamerverhuurpand.

24.4.2 Voorwaardelijke verplichting Broekheurnerweg 26 -28

Het is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode b" de bouwwerken als bedoeld in lid 24.1 in gebruik te nemen of te hebben, indien niet is voorzien in de uitvoering en instandhouding van de realisatie van de geluidwerende maatregelen, overeenkomstig het in bijlage 3 bij de regels opgenomen rapport "Akoestisch onderzoek 2 woningen Broekheurnerweg te Enschede", projectnummer 19.032, van Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies (waaronder de uitvoering en instandhouding van een geluidsscherm van 2 meter hoog met een massa van minimaal 10 kg/m²).

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.5.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 24.1, onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van

de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 1) 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 24.1, onder c, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.

24.5.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

24.6 Wijzigingsbevoegdheid

24.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen en/of het veranderen of verwijderen van een bouwvlak en behoefte van maximaal 1 woning.

24.6.2 Toepassingscriteria

In aanvulling op het bepaalde in artikel 32.2 (algemene procedureregels) geldt dat een wijzigingsplan als bedoeld in lid 24.6.1 alleen kan worden vastgesteld als:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in artikelen 29 (algemene aanduidingsregels) en artikel 33 (parkeren en waterhuishouding) ;
- b. de toegestane bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter bedraagt;
- c. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
- d. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
- e. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is;
- f. het plan is getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- g. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
- h. voor het overige het bepaalde in artikel 24 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 25 Leiding - Hoogspanning

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van ondergrondse hoogspanningsleidingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming(en) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming;
- b. De maximum bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsleiding bedraagt 10 meter.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2, onder a en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bebouwing wordt gebouwd, mits:

- a. hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de ondergrondse hoogspanningsleiding;
- b. hierdoor geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en;
- c. er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).

25.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als permanente opslag-, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de betreffende leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de leidingbeheerder(s) en/of er aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de ondergrondse hoogspanningsleiding.

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 - 1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging of anderszins;
 - 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - 5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - 6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- b. Het onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de hoogspanningsleiding betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de ondergrondse hoogspanningsleiding en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a, wordt het advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 26 Anti-dubbelregel

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 27 Algemene bouwregels

27.1 Algemene bouwregels, voor zover in een bestemming van toepassing verklaard

27.1.1 Gebouwen

- 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. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden;
- e. bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn gebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn tot een maximale oppervlakte van 50 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 5 meter, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% danwel niet meer dan het bebouwingspercentage dat ter plaatse is aangeduid;
- g. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.

27.1.2 Afwijken van de bouwregels voor gebouwen

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

- a. lid 27.1.1 onder f, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per bouwperceel, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% danwel niet meer dan het bebouwingspercentage dat ter plaatse is aangeduid;
- b. lid 27.1.1 onder f, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 2. het gebouw dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 3. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 4. de afwijkingsbevoegdheid mag in combinatie worden toegepast met de afwijkingsbevoegdheid onder a;
- c. lid 27.1.1 onder g, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen.

27.1.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. voor overkappingen gelden de bouwregels voor gebouwen zoals opgenomen in lid 27.1.1 en lid 27.1.2;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

27.1.4 Afwijken van de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. lid 27.1.3 onder d, de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 7 meter bedragen.

27.2 Algemene bouwregels voor afwijkende bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van de bouwregels zoals bepaald in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels en/of Hoofdstuk 3 Algemene regels mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, waarbij de afwijking ten opzichte van deze bouwregels niet mag worden vergroot.

27.3 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

27.3.1 Bouwregels

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

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

27.3.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.3.1:

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

27.4 Algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen van nutsvoorzieningen is toegestaan, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen 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.

27.5 Algemene bouwregels ter bescherming van bomen

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

27.6 Algemene bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

27.6.1 Bouwen en slopen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning wijzigingen aan te brengen in de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van bebouwing. Daaronder wordt ook het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing verstaan.

27.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 27.6.1 geldt niet voor wijzigingen aan bebouwing:

- 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.
- d. die niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied, tenzij:
 1. het wijzigingen aan bebouwing betreft die zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied zijn te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding;
 2. het wijzigingen betreft aan objecten buiten de bebouwde kom.
- e. anders dan bedoeld onder a t/m d en waarbij de cultuurhistorisch deskundige oordeelt dat er geen sprake is van een wijziging van de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen. Het betreft bijvoorbeeld delen van

een bouwwerk die niet bijdragen aan de karakteristiek van het bouwwerk.

27.6.3 Toepassingscriteria

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.6.1 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 en karakteristieke elementen zijn niet langer aanwezig en kunnen niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn in redelijkheid niet langer te handhaven;
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders altijd advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

27.6.4 Monumenten

De werking van de aanduiding 'karakteristiek' vervalt indien het betreffende object tevens is aangewezen als een monument danwel op het moment dat een object de status van monument krijgt.



Artikel 28 Algemene gebruiksregels

28.1 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. Tot een strijdig gebruik met de bestemmingen wordt, tenzij anders bepaald in de betreffende bestemming, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor iedere vorm van wonen;
- c. indien wonen is toegestaan op basis van de daar geldende bestemming: het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan huisvesting in verband met mantelzorg;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- g. de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (buiten een gezoneerd industrieterrein), risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

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

28.2 Beroep of bedrijf aan huis

28.2.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

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

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

28.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

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

- a. lid 28.2.1, onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan, tot een maximum van 49%;
- b. lid 28.2.1, aanhef, in combinatie met artikel 1.20 voor het toestaan van een bed and breakfast.

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

- a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor de verkoop, opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de verkoop met opslag van consumentenvuurwerk wel toegestaan op gronden met de bestemmingen 'Centrum', 'Detailhandel', 'Gemengd - Slijpsteen' en op gronden met de functieaanduiding 'detailhandel'.
- 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) kwetsbare objecten die

genoemd zijn in het Vuurwerkbesluit.

28.4 Verbod op geluidzoneringsplichtige inrichtingen

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

28.5 Verbod op risicovolle inrichtingen

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

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Overige zones

29.1.1 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.

29.1.2 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.

29.1.3 Cultuurhistorische structuur

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische structuur' is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwkundige wijzigingen aan te brengen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied danwel bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen voor zover de te slopen delen zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Hieronder worden ook wijzigingen en sloop van bijgebouwen, tuinmuren en hekken begrepen, voorzover deze mee-ontworpen zijn met de oorspronkelijke bebouwing.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische structuur' is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren, voor zover

deze voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. de werken of werkzaamheden zijn aanwezig in of zijn zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied danwel hebben invloed op bouwwerken en andere werken die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
2. het betreft werken of werkzaamheden die aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Daar bij gaat het in ieder geval om:
 - het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, paden of andere (half)verhardingen;
 - het vellen, rooien of verwijderen van bomen, hagen en andere houtopstanden;
 - het graven en/of dempen van waterlopen (met uitzondering van greppels);
- c. De onder a en b bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 2. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale gebruik, onderhoud en beheer betreffen, zoals vervanging van bestaande verharding en het snoeien van hagen en struiken;
 4. anders dan bedoeld onder 1, 2 en 3 en die op basis van het oordeel van de cultuurhistorisch deskundige geen invloed hebben op de 'cultuurhistorische structuur'. Het betreft bijvoorbeeld delen van een bouwwerk of van de buitenruimte die niet bijdragen aan de waarde van de 'cultuurhistorische structuur'.
- d. De omgevingsvergunningen als bedoeld onder a en b worden geweigerd indien door de uitvoering van de daar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige 'cultuurhistorische structuur' in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast, tenzij er een noodzaak bestaat vanuit zwaarwegende (andere) maatschappelijke belangen en er in dat geval geen redelijke alternatieven voorhanden zijn.
- e. De omgevingsvergunningen als bedoeld onder a en b worden in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 1. de 'cultuurhistorische structuur' is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen worden hersteld danwel is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 2. het betreft delen van een bouwwerk of van de buitenruimte, die op zichzelf niet als een relevant onderdeel van de 'cultuurhistorische structuur' zijn aan te merken
 3. de aantasting van de 'cultuurhistorische structuur', als bedoeld onder d, wordt voldoende weggenomen door bouwwerken (zoals nieuwbouw na sloop) of andere werken (zoals herplant van houtopstanden) die de herkenbaarheid en opzet van de oorspronkelijke structuur respecteren.
- f. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a en b wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige. Daarbij 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.

29.1.4 Cultuurhistorisch Attentiegebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' zijn de gronden tevens aangewezen voor het behoud, herstel en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- b. Op de als "cultuurhistorisch attentiegebied" aangewezen gronden worden aanvragen omgevingsvergunning vooraf getoetst aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" en de daarbij behorende kaart(en);
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning als bedoeld onder b verplichten dat een cultuurhistorisch onderzoek wordt uitgevoerd zoals bedoeld in de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- d. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige;
- e. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de aanduiding "cultuurhistorisch attentiegebied" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van nader cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%;
- b. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. voor het in geringe mate afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, percentages, bouw- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van energiebesparende en/of andere voorzieningen in het kader van de klimaatadaptatie;
- d. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- e. voor het bouwen van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- f. voor het bouwen van een antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- g. voor het bouwen van een ondergrondse voorziening voor het bergen van hemelwater in openbaar toegankelijk gebied en/of om te kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 33.2;
- h. voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op aangekocht voormalig openbaar groen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het aangekochte terrein grenst aan het perceel waarop het hoofdgebouw is gesitueerd en is te beschouwen als 'erf';
 2. er wordt voldaan aan de bouwregels voor gebouwen van de bestemming die geldt voor het hoofdgebouw.
- i. voor het realiseren van luifels, brandtrappen, balkons, galerijen en andere ondergeschikte bouwdelen aan gebouwen, voor zover deze geheel of gedeeltelijk zijn gelegen boven een bestemming die dit niet toelaat;
- j. voor het realiseren van vlaggenmasten, tot een maximum bouwhoogte van 15 meter;
- k. voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings- en bouwwerken als bedoeld onder h, i en j.

30.2 Toepassingscriteria

- a. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.1 onder e wordt getoetst aan de volgende criteria:
 1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
 2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
 3. Plaatsing op woongebouwen is alleen toegestaan indien er redelijkerwijs geen andere geschikte hoge gebouwen beschikbaar zijn;
 4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
 5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
- b. De onder 30.2 onder a genoemde omgevingsvergunning wordt niet verleend voor plaatsing van een antennemast en/of antenne-installaties op de hierna genoemde locaties:
 1. Op en/of nabij monumenten, indien daardoor (het zicht op) het monument wordt of kan worden geschaad;
 2. In of nabij natuurgebieden;
 3. In landschappelijk waardevolle gebieden en open landschappen;
 4. In of nabij historische stadsparken;
 5. Op of nabij begraafplaatsen.
- c. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.1 onder f wordt getoetst aan de beleidsregel 'Beleid Antenne Installaties Zendamateurs' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. voor een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. door het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%;
- c. door het verwijderen van een in dit plan genoemde functieaanduiding;
- d. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installaties voor zendamateurs, met een maximum bouwhoogte van 50 meter;
- e. door aan een gebouw de bouwaanduiding 'karakteristiek' toe te kennen, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek dan wel een wijziging van het cultuurhistoriebeleid is aangetoond dat het betreffende gebouw cultuurhistorische waarde heeft.

31.2 Toepassingscriteria

- a. Aan de in lid 31.1 onder c genoemde wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
 1. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
 2. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.
- b. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 31.1 onder d wordt getoetst aan de volgende criteria:
 1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
 2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
 3. Plaatsing op woongebouwen is alleen toegestaan indien er redelijkerwijs geen andere geschikte hoge gebouwen beschikbaar zijn;
 4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
 5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
- c. De in lid 31.1 onder d genoemde wijzigingsbevoegdheid wordt niet verleend voor plaatsing van een antennemast en/of antenne-installaties op de hierna genoemde locaties:
 1. Op en/of nabij monumenten, indien daardoor (het zicht op) het monument wordt of kan worden geschaad;
 2. In of nabij natuurgebieden;
 3. In landschappelijk waardevolle gebieden en open landschappen;
 4. In of nabij historische stadsparken;
 5. Op of nabij begraafplaatsen.



Artikel 32 Algemene procedureregels

32.1 Procedureregels wijziging

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

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

32.2 Afwegingskader voor afwijkingen en wijzigingen

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

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

Artikel 33 Overige regels

33.1 Parkeren

33.1.1 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.

33.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 33.1.1:

- 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.

33.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 33.1.1 en 33.1.2 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.

33.2 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 tenminste 0,055 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 0,055 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

34.1.1 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.

34.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 34.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

34.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 34.1.1 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.

34.2 Overgangsrecht gebruik

34.2.1 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.

34.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 34.2.1, 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.

34.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 34.2.1, 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.

34.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 34.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

34.3 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 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023".

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2023, gemeente Enschede