Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan
Eschmarkerveld 2023

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Eschmarkerveld 2023

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 19
Artikel 3 Reikwijdte 21

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **22**
Artikel 4 Gemengd - 1 22
Artikel 5 Gemengd - 2 25
Artikel 6 Groen - 1 28
Artikel 7 Groen - 2 29
Artikel 8 Groen - 3 30
Artikel 9 Maatschappelijk - Zorginstelling 31
Artikel 10 Verkeer 33
Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied 34
Artikel 12 Wonen - 1 36
Artikel 13 Wonen - 2 40
Artikel 14 Landgoed de Dommert 43
Artikel 15 Leiding - Gas 45

Hoofdstuk 3 Algemene regels **46**
Artikel 16 Anti-dubbeltelregel 46
Artikel 17 Algemene bouwregels 47
Artikel 18 Algemene gebruiksregels 49
Artikel 19 Algemene aanduidingsregels 50
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels 52
Artikel 21 Algemene procedureregels 53
Artikel 22 Overige regels 54

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **56**
Artikel 23 Overgangsrecht 56
Artikel 24 Slotregel 57

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00247-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

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

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied:

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

1.7 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 uitstalling ten verkoop.

1.8 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.

1.9 ambachtelijke bedrijvigheid:

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

het leveren van goederen is toegestaan, mits:

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

tot 'ambachtelijke bedrijvigheid' kunnen in ieder geval de volgende bedrijfsactiviteiten worden gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, modeontwerp, kledingmakerij, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, naai-atelier, wasserette, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische)

gebruiksgoederen, computerservice, digitale en informatietechnische bedrijviigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilversmederij, beoefening van scheppende en beeldende kunst en opslag van goederen voor particulieren.

1.10 ander geluidsgevoelig gebouw:

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

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

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

1.11 antenne-installatie:

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

1.12 antennedrager:

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

1.13 appartement:

een woning / zelfstandige wooneenheid, niet zijnde een zorgwoning;

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.

1.14 bebouwing:

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bedrijf:

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

1.18 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.

1.19 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.

1.20 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 electriciteitscentrale 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.

1.21 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.

1.22 beschermde boom:

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

1.23 bestaand kamerverhuurpand:

een kamerverhuurpand dat voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") aantoonbaar onzelfstandig wordt bewoond en dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is onderbroken.

1.24 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 rechtmatig aanwezig of rechtmatig in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een verleende omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.25 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.

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 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.

1.29 bijgebouw:

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

1.30 blinde gevel

een gevel waarin geen deuren of raamkozijnen zijn aangebracht;

1.31 bouwen:

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

1.32 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.33 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.

1.34 bouwperceel:

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

1.35 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak:

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

1.37 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.

1.38 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.39 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.

1.40 cultuurhistorisch attentiegebied:

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

1.41 cultuurhistorisch deskundige:

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

1.42 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.

1.43 dagbesteding:

een zinvolle besteding van de dag, ter vervanging van school en/of werk, voor bijvoorbeeld mensen met een handicap, voor mensen met psychiatrische problemen of voor ouderen. De dagbesteding wordt aangeboden als onderdeel van de activiteiten van een zorginstelling.

1.44 dagrecreatie

Vrijetijdsbesteding buitenshuis zonder overnachting.

1.45 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.46 dove gevel natuurzicht

Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A) etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In afwijking op bovenstaande is per woning enkel een voordeur toegestaan, mits direct achter die voordeur geen geluidsgevoelige ruimte:gelegen is.

1.47 dakopbouw:

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

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 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.

1.52 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.

1.53 extensieve recreatie

Ondergeschikt medegebruik van grond, gericht op ontspanning, waarvoor weinig voorzieningen nodig zijn en waaraan weinig mensen tegelijkertijd en op dezelfde plek deelnemen, zoals fietsen en wandelen.

1.54 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 verkoopevenement 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.

1.55 fast food restaurant:

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

1.56 garageboxen:

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

1.57 gebouw:

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

1.58 geluidluwe gevel

een gevel waarvan de geluidbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder (industrie-, wegverkeers- of railverkeerslawaai) en de Luchtvaartwet niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde die voor elk van de afzonderlijk te onderscheiden geluidbronnen geldt.

1.59 geluidsgevoelig terrein:

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

1.60 geluidsgevoelige ruimte:

ruimte binnen een woning / zelfstandige wooneenheid voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m^2.

1.61 geluidzone - industrie:

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

1.62 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.

1.63 gemeenschappelijke verkeersruimte:

verkeersruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Besluit bouwwerken leefomgeving), die ten dienste van meerdere appartementen staat.

1.64 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.

1.65 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).

1.66 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.

1.67 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.

1.68 hoofdgebouw:

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

1.69 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.

1.70 hotel:

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

1.71 huishouden:

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

1.72 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.

1.73 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.

1.74 invloedsgebied:

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

1.75 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.

1.76 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat 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.

1.77 kantooreenheid:

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

1.78 karakteristieke geluidwering

De volgens NEN 5077 bepaalde grootheid die het verschil weergeeft tussen geluidsniveaus aan weerszijden van een uitwendige scheidingsconstructie.

1.79 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.80 kiosk:

bouwwerk voor detailhandel in het openbaar toegankelijk gebied, waar informatie kan worden verkregen en waar hoofdzakelijk lectuur, bloemen, lederwaren, frisdranken, versnaperingen en daarmee vergelijkbare producten worden verkocht.

1.81 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.

1.82 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.

1.83 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:

- gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, sportvereniging, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving).

1.84 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.

1.85 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.

1.86 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.

1.87 middeldure huurwoning:

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening en na inwerkingtreding van de Omgevingswet als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs en maximale huurprijs zijn vastgesteld in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' en waarvan de instandhouding voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

1.88 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.

1.89 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.

1.90 nutsvoorzieningen:

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

1.91 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet in afdeling 5.1 van die wet).

1.92 onderbouw:

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

1.93 onderdoorgang:

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

1.94 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.

1.95 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.96 overkapping:

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

1.97 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.98 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.

1.99 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.

1.100 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.

1.101 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.

1.102 prostitutie:

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

1.103 reguliere woning:

woning / zelfstandige wooneenheid, niet zijnde een sociale of een middeldure huurwoning.

1.104 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).

1.105 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.

1.106 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.

1.107 short-stay:

het aanbieden van ruimten voor tijdelijk onderkomen aan één of meer personen voor een aaneensluitende periode van minimaal vijf werkdagen en maximaal zes maanden.

1.108 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.109 sociale huurwoning:

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel d, van het Besluit ruimtelijke ordening en na inwerkingtreding van de Omgevingswet als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de instandhouding voor de in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' omschreven doelgroepen voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

1.110 sportvoorzieningen:

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

1.111 stadslandbouw:

gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van het beheer en de exploitatie van kleinschalige sier- en moestuinen, met daarmee samenhangende activiteiten op het gebied van educatie, zorg en onderzoek.

1.112 stationsomgeving gerelateerde functies:

- voorzieningen die gerelateerd zijn aan het in de directe omgeving gelegen station, zoals kiosken en commerciële ruimten ten behoeve van detailhandel, horeca-activiteiten gericht op drank- en/of maaltijdverstrekking, waarvan de exploitatie normaliter geen aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen en die zich qua openingstijden conformeren aan de winkelsluitingstijden.
- consumentverzorgende dienstverlening.

1.113 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.

1.114 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.

1.115 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.

1.116 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.

1.117 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.

1.118 tuincentrum:

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

1.119 tunnel:

Een ondergronds infrastructureel voor mensen toegankelijk bouwwerk om tussen twee punten transport, passage of communicatie mogelijk te maken.

1.120 uitbouw:

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

1.121 verblijfsgebied:

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

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

1.123 verdieping:

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

1.124 vervangende nieuwbouw:

een nieuw te bouwen gebouw met appartementen welke dient ter vervanging en modernisering van het op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte gebouw met appartementen en met een bouwvolume dat vergelijkbaar is met de voorheen aanwezige bebouwing.

1.125 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.126 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.

1.127 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.

1.128 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.129 vuurwerkbedrijf:

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

1.130 vuurwerkbesluit:

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

1.131 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.

1.132 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.

1.133 woning / zelfstandige 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.

1.134 woonkeet:

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

1.135 woonwagen:

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

1.136 woonzorgvoorziening

complex bestemd voor verblijf van personen dat gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte die vanwege hun leeftijd, (geestelijke) gezondheid of beperking aangewezen zijn op zorg, c.q. begeleiding en ondersteuning, niet zijnde verslavingszorg. Het verblijf is daarbij gekoppeld aan de afname van zorg c.q. begeleiding/ondersteuning vanuit een professionele zorgverlenende organisatie die gehuisvest is in het gebouw.

1.137 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.

1.138 zendmast:

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

1.139 zorginstelling

een instelling waar 24-uurs zorg wordt verleend zoals een verpleeghuis, woonzorg-/centrum, revalidatiecentrum, verzorgingscentrum of een particulier verzorgingstehuis, niet zijnde verslavingszorg, waarbij een cliënt er alleen kan wonen als deze een 24-uurs behoefte aan zorg heeft en deze zorg ter plekke ontvangt.

1.140 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk:

tussen de voorgevel en de achtergevel, gemeten ter hoogte van het peil.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de 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.

2.5 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.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 minimum/maximum bebouwingspercentage:

het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden. Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

2.8 bruto vloeroppervlak van een gebouw (b.v.o.):

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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).

2.12 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.13 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.

2.14 de afstand tot de perceelsgrens:

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

2.15 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.16 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.17 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave per m2, uitgedrukt in kubieke meters: .. m2 x 0,020/0,055 m = .. m3 bergingsopgave.

Artikel 3 Reikwijdte

a. Naast de regels in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van dit plan blijven de regels in het geldende bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003 ongewijzigd en onverminderd van kracht.
b. De overige in dit plan opgenomen regels ten aanzien van onzelfstandige bewoning/kamerverhuur hebben geen geldingskracht, tenzij het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003 niet (meer) in werking is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Gemengd - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. stationsomgeving gerelateerde functies waarbij geldt dat er in totaal maximaal 100 m2 aan horeca en detailhandel is toegestaan;
b. de functies genoemd onder a zijn alleen toegestaan op de begane grond;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' het wonen in de vorm van appartementen 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, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor “Gemengd - 1” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
c. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel: 60%;
d. bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
e. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient minimaal 75% van de voorgevel van het hoofdgebouw verplicht te worden gebouwd in de bouwgrens.

4.2.3 Appartementen

Het realiseren van appartementen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan alle hierna genoemde criteria:

a. het minimum gebruiksoppervlak per appartement bedraagt 75 m^2;
b. de hoofdtoegang van het appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen, is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
c. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
    1. een eigen fietsenberging van 5 m^2 of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
    2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 m^2 of een collectieve buitenruimte van tenminste 6m^2 per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia;
d. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.

4.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Appartementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in 4.2.3 onder a, mits het de aantoonbare huisvesting betreft van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie betreft, dan wel diens rechtsopvolger (dit zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma);
b. het bepaalde in 4.2.3 onder a en c sub 2, mits het sociale huurappartementen betreft door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

4.3.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden als vermeld in artikel 21.1.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Wonen met beroep aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 18.2.

4.4.2 Stationsomgeving gerelateerde functies

Voor de stationsomgeving gerelateerde functies geldt dat er binnen de bestemming Gemengd - 1 in totaal maximaal 100 m^2 aan horeca en detailhandel is toegestaan.

4.4.3 Appartementen

Het gebruiken van appartementen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan alle hierna genoemde criteria:

a. het minimum gebruiksoppervlak per appartement bedraagt 75 m^2;
b. de hoofdtoegang van het appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen, is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
c. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
    1. een eigen fietsenberging van 5 m^2 of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
    2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 m^2 of een collectieve buitenruimte van tenminste 6 m^2 per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia;
d. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.

4.4.4 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
b. het gebruik en laten gebruiken van bouwwerken als kamerverhuurpand.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Appartementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in 4.4.3 onder a, mits het de aantoonbare huisvesting betreft van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie betreft, dan wel diens rechtsopvolger (dit zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma);
b. het bepaalde in 4.4.3 onder a en c sub 2, mits het sociale huurappartementen betreft door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

4.5.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden als vermeld in artikel 21.1.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. consumentverzorgende dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
b. sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, uitgezonderd kinderdagopvang en religieuze voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot de voornoemde voorzieningen die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 4);
c. het wonen in de vorm van appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' 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, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor “Gemengd - 2” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
c. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel: 90%;
d. bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
e. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient minimaal 75% van de voorgevel van het hoofdgebouw verplicht te worden gebouwd in de bouwgrens.

5.2.3 Appartementen

Het realiseren van appartementen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan alle hierna genoemde criteria:

a. het minimum gebruiksoppervlak per appartement bedraagt 75 m^2;
b. de hoofdtoegang van het appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen, is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
c. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
    1. een eigen fietsenberging van 5 m^2 of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
    2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 m^2 of een collectieve buitenruimte van tenminste 6m^2 per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia;
d. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.

5.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Appartementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in 5.2.3 onder a, mits het de aantoonbare huisvesting betreft van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie betreft, dan wel diens rechtsopvolger;
b. het bepaalde in 5.2.3 onder a en c sub 2, mits het sociale huurappartementen betreft door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

5.3.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden als vermeld in artikel 21.1.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Wonen met beroep aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 18.2.

5.4.2 Appartementen

Het gebruiken van appartementen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan alle hierna genoemde criteria:

a. het minimum gebruiksoppervlak per appartement bedraagt 75 m^2;
b. de hoofdtoegang van het appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen, is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
c. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
    1. een eigen fietsenberging van 5 m^2 of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
    2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 m^2 of een collectieve buitenruimte van tenminste 6m^2 per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia;
d. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.

5.4.3 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
b. het gebruik en laten gebruiken van bouwwerken als kamerverhuurpand

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Appartementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in 5.4.2 onder a, mits het de aantoonbare huisvesting betreft van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie betreft, dan wel diens rechtsopvolger (dit zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma);
b. het bepaalde in 5.4.2 onder a en c sub 2, mits het sociale huurappartementen betreft door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

5.5.2 Niet-genoemde maatschappelijke voorzieningen

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder b voor maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd, maar naar de aard gelijk te stellen voorzieningen

zijn met de voorzieningen die wel zijn genoemd.

Artikel 6 Groen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
b. wegen, in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. (openbare) nutsvoorzieningen;
e. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken;
f. geluidwerende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor “Groen - 1” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.

6.2.2 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 3 meter.

Artikel 7 Groen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
b. wegen, in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. (openbare) nutsvoorzieningen;
f. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken;
g. geluidwerende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor“Groen - 2” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 28.1 worden gebouwd.

7.2.2 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.
d. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 3 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
    1. het gebruiken van de gronden gelegen voor de aanduiding 'specifieke bouwwaanduiding - dove gevel Natuurzicht' als tuin of voor privégebruik.

Artikel 8 Groen - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen - 3” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
b. (openbare) nutsvoorzieningen;
c. infrastructureel kunstwerk:en
d. infrastructurele kunstwerken in het kader van de migratie van dieren;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- bouwwerken station' ten behoeve van bouwwerken in het kader van de toegang tot het station en verkeersvoorzieningen.
f. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor “Groen - 3” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 8.1 worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen

De hoogte van gebouwen ten behoeve van een lift mag maximaal 5 meter bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken zoals genoemd onder 8.1 c en d en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen, bedraagt 3 meter.
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- bouwwerken station' zijn bouwwerken toegestaan ten behoeve van de toegang tot het station, zoals een hellingbaan, een trap, een lift en verkeersvoorzieningen. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
    1. het gebruiken van gronden voor dagrecreatie en extensieve recreatie.

Artikel 9 Maatschappelijk - Zorginstelling

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Maatschappelijk - Zorginstelling” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een zorginstelling met bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding “zorgwoning” zijn uitsluitend zorgwoningen toegestaan op andere bouwlagen dan de begane grond;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding' voor dagbesteding;
d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de zorgwoningen en zorginstelling zodanig functioneel met elkaar verbonden moeten zijn dat sprake is van dezelfde milieubelastende activiteit met bijbehorende functioneel ondersteunende activiteiten waarbij de formele zeggenschap bij één partij ligt die deze activiteiten uitvoert;

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor “Maatschappelijk-Zorginstelling” aangewezen gronden geldt dat;

a. uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 9.1 worden gebouwd;
b. maximaal 16 zorgwoningen zijn toegestaan;
c. buiten het bouwvlak geen afzonderlijke zelfstandige zorgwoningen mogen worden opgericht.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 9.2.1 de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden;
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 goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

9.2.4 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing die geheel of gedeeltelijk afwijkt van de in deze regels toegestane maatvoeringen wat betreft afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen geldt voor de betreffende afwijkende bouwdelen bij (gedeeltelijke) nieuwbouw die afwijkende maatvoering als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

9.3 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
    1. het gebruik van vrijstaande gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak voor iedere vorm van wonen;
    2. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als zorgwoning, woning of zelfstandige wooneenheid.
    3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
    4. het gebruik van bouwwerken als kamerverhuurpand

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Afwijkingsregels

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

a. lid 9.1, onder c voor het toestaan van een maatschappelijke basisfunctie zoals genoemd in lid 1.83, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de toegestane activiteiten in 9.1 onder c.

Artikel 10 Verkeer

10.1 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 bussluizen;
k. straatmeubilair;
l. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - afsluiting autoverkeer' dient een afsluiting voor autoverkeer te worden gerealiseerd zodra woningen gerealiseerd zijn in het deel van het plangebied dat voor autoverkeer wordt ontsloten via de Sleutelweg naar de Euregioweg.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor “Verkeer” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 10.1 worden gebouwd.

10.2.2 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 .

10.2.3 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 en overig straatmeubilair bedraagt 5 meter.

10.2.4 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. erftoegangswegen;
b. woonerven;
c. pleinen
d. voet-en fietspaden;
e. laden en lossen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
i. speelvoorzieningen;
j. straatmeubilair;
k. (openbare) nutsvoorzieningen;
l. verkeersvoorzieningen;
m. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - afsluiting autoverkeer' dient een afsluiting voor autoverkeer te worden gerealiseerd zodra woningen gerealiseerd zijn in het deel van het plangebied dat voor autoverkeer wordt ontsloten via de Sleutelweg naar de Euregioweg.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 11.1 worden gebouwd.

11.2.2 Bouwregels voor gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer of wegverkeer

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

11.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

11.2.4 Bouwregels voor speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

11.2.5 Bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

11.2.6 Bouwregels ter bescherming van bomen

Voor de op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen gelden de algemene bouwregels in artikel 17.3.

11.2.7 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing die geheel of gedeeltelijk afwijkt van de in deze regels toegestane maatvoeringen wat betreft afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen geldt voor de betreffende afwijkende bouwdelen bij (gedeeltelijke) nieuwbouw die afwijkende maatvoering als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 12 Wonen - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Wonen - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf;
   2. erftoegangswegen, fiets- en voetpaden;
   3. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd;
b. Binnen deze bestemming mogen in totaal maximaal 750 woningen worden gerealiseerd;
c. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
   1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m^2;
   2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m^2 tot 300 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m^2 mag worden bebouwd;
   3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m^2 tot 500 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m^2 mag worden bebouwd;
   4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250 m^2 mag worden bebouwd, tot een maximum bebouwd oppervlak van 300 m^2.
d. Het bepaalde onder c is niet van toepassing op bouwpercelen met gebouwen waarin appartementen zijn gerealiseerd. Voor deze bouwpercelen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60%;
e. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.
f. Voor grondgebonden woningen waarvoor besloten is tot een hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor weg- of railverkeerslawaai geldt dat er sprake dient te zijn van tenminste één geluidluwe gevel en buitenruimte;
g. in aanvulling op het bepaalde onder h geldt voor woningen waarvoor besloten is tot een hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie niet kleiner is dan het verschil tussen de geluidsbelasting vanwege wegverkeer en 33 dB. De geluidsbelasting van het wegverkeer wordt bepaald door akoestisch onderzoek berekend op de situatie 10 jaar na realisatie van de woningen.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen en/of uitbreiden van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 12.2.1 de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. uitbreidingen van hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
d. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;
e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gestapeld' mogen ook appartementen worden opgericht, mits ze voldoen aan het gestelde in artikel 12.2.3;
f. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient minimaal 75% van de voorgevel van het hoofdgebouw verplicht te worden gebouwd in de bouwgrens.
g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel natuurzicht'geldt dat er maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden zoals opgenomen in het begrip dove gevel natuurzicht
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke geluidwering' bedraagt de karakteristieke geluidwering minimaal 23 dB in de 63 Hz octaafband van de NSG-richtlijn voor laagfrequent geluid zoals deze geldt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

12.2.3 Appartementen

Het realiseren van appartementen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan alle hierna genoemde criteria:

a. het minimum gebruiksoppervlak per appartement bedraagt 75 m^2;

b. de hoofdtoegang van het appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen, is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
c. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
    1. een eigen fietsenberging van 5 m^2 of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
    2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 m^2 of een collectieve buitenruimte van tenminste 6 m^2 per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia;
d. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

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

a. Voor het bouwen van een erker of portaal aan een woning gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
    2. de bouwdiepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
    3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
    4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen.

12.2.5 Bouwregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken als uitbreiding van het hoofdgebouw

Voor het uitbreiden van een hoofdgebouw gelden de bouwregels voor hoofdgebouwen als genoemd in artikel 12.2.2.

12.2.6 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, in het achtererfgebied gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 12.2.2 de volgende bepalingen:

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

12.2.7 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.
e. de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 3 meter.

12.3 Nadere eisen

Het college van Burgemeester en wethouders kan nadere eisen opleggen ten aanzien van de goothoogte en hoogte van de hoofdgebouwen en het toegestane percentage gestapelde bouw ten behoeve van:

a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving;
b. de stedenbouwkundige inpassing zoals bedoeld onder a wordt concreet uitgewerkt in de stedenbouwkundige uitwerkingen van de verschillende deelgebieden binnen het plangebied en/of deelgebiedpaspoorten;
c. bij toepassing van de nadere eis ten aanzien van de goothoogtes en hoogtes kunnen alleen eisen worden gesteld ten aanzien van het toepassen van lagere hoogtes dan onderhavig bestemmingsplan toestaat;
d. een nadere eisen ten behoeve van het percentage gestapelde bouw wordt alleen toegepast ten aanzien van de bestemmingsvlakken Wonen-1 die gestapelde bouw mogelijk maken in Tuinstad;

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Appartementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in 12.2.3 onder a, mits het de aantoonbare huisvesting betreft van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie betreft, dan wel diens rechtsopvolger (dit zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma);
b. het bepaalde in 12.2.3 onder a en c sub 2, mits het sociale huurappartementen betreft door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

12.4.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden als vermeld in artikel 21.1.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Wonen met beroep aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 18.2.

12.5.2 Appartementen

Het gebruiken van appartementen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan alle hierna genoemde criteria:

a. het minimum gebruiksoppervlak per appartement bedraagt 75 m^2;
b. de hoofdtoegang van het appartement, dan wel de toegang tot de gemeenschappelijke verkeersruimte van meerdere appartementen, is gesitueerd op maximaal 5 meter vanaf de openbare weg;
c. appartementen moeten beschikken over een fietsenberging die niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het appartement en buitenruimte van voldoende omvang. Daarvan is sprake indien elk appartement beschikt over:
    1. een eigen fietsenberging van 5 m^2 of een collectieve fietsenberging, waarbij wordt voldaan aan de geldende normen voor fietsparkeren in de Parkeernormennota Enschede 2017 en waarbij ook wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de maatvoering in de beleidsregel 'gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen Enschede 2021', dan wel, in het geval deze tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregels, en;
    2. een eigen buitenruimte met een oppervlak van tenminste 6 m^2 of een collectieve buitenruimte van tenminste 6m^2 per appartement, bijvoorbeeld in de vorm van een dakterras, balkon of loggia;
d. er is geen sprake van het realiseren van appartementen in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak.

12.5.3 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van wonen, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
c. het gebruik van vrijstaande gebouwen voor iedere vorm van wonen;

12.5.4 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de woningen zoals is bepaald in artikel 12.1 is niet toegestaan zonder realisatie en instandhouding van de maatregelen zoals benoemd in artikel 12.2.1 onder f en g en 12.2.2 onder g en h.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 Appartementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in 12.5.2 onder a, mits het de aantoonbare huisvesting betreft van een doelgroep van programmering als genoemd in de gemeentelijke Woonvisie betreft, dan wel diens rechtsopvolger (dit zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma);

b. het bepaalde in 12.5.2 onder a en c sub 2, mits het sociale huurappartementen betreft door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

12.6.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden als vermeld in artikel 21.1.

Artikel 13 Wonen - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Wonen - 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf;
   2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 13.1 worden gebouwd;
b. Per bouwvlak mag 1 woning worden opgericht, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
c. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
   1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m^2;
   2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m^2 tot 300 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m^2 mag worden bebouwd;
   3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m^2 tot 500 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m^2 mag worden bebouwd;
   4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m^2, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250 m^2 mag worden bebouwd, tot een maximum bebouwd oppervlak van 300 m^2. Indien het bestaand oppervlak meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwd oppervlak.
d. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitgesloten geluidgevoelige objecten' zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen en/of uitbreiden van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.1 de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. uitbreidingen van hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;
d. appartementen zijn niet toegestaan;
e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.4.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

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

a. Voor het bouwen van een erker of portaal aan een woning gelden de volgende regels:
   1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
   2. de bouwdiepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
   3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
   4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;

13.2.4 Bouwregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken als uitbreiding van het hoofdgebouw

Voor het uitbreiden van een hoofdgebouw gelden de bouwregels voor hoofdgebouwen als genoemd in artikel 13.2.2.

13.2.5 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, in het achtererfgebied en binnen het bouwvlak gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.2 de volgende bepalingen:

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

13.2.6 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten het bouwvlak geldt dat de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken 5 meter bedraagt.

13.2.7 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

13.2.8 Bestaande bebouwing

Voor bestaande bebouwing die geheel of gedeeltelijk afwijkt van de in deze regels toegestane maatvoeringen wat betreft afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen geldt voor de betreffende afwijkende bouwdelen bij (gedeeltelijke) nieuwbouw die afwijkende maatvoering als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsregels

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

a. lid 13.2.3 onder a, voor het uitbreiden van een hoofdgebouw met toepassen van de bouwregels in de leden 13.2.5 en 13.2.6 indien de situering van het bouwperceel ter plaatse zodanig is dat feitelijk geen of maar in zeer geringe mate sprake is van achtererfgebied en er stedenbouwkundig geen bezwaar is voor het realiseren van bebouwing in het voorerfgebied;
b. lid 13.2.5 onder c, voor de uitbreiding of realisatie van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot een maximum bouwhoogte die hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
c. lid 13.2.8, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
    1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
    2. de goothoogte en de bouwhoogte niet toenemen.

13.3.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 onder b wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van het vrijstaand bijbehorend bouwwerk ook na uitbreiding lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met inachtneming van de voorwaarden als vermeld in artikel 21.1.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek' is verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning alleen mogelijk indien uit nader bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen) of geschikt kan worden gemaakt middels sanering van de eventuele verontreiniging.

13.4.2 Wonen met beroep aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 18.2.

13.4.3 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van wonen, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
c. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak voor iedere vorm van wonen;
d. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als woning of zelfstandige wooneenheid.

Artikel 14 Landgoed de Dommert

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Landgoed de Dommert gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken, plantsoenen;
b. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
c. wegen en in- en uitritten;
d. voet- en fietspaden;
e. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.
i. (openbare) nutsvoorzieningen;
j. kunstwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

a. Op de voor Landgoed de Dommert aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 14.1 worden gebouwd.
b. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien het oorspronkelijke ontwerp van landgoed De Dommert (inclusief padenstructuur) en het behoud van de cultuurhistorische waarden gewaarborgd zijn. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de beleidsregel 'ontwikkeling Landgoed de Dommert' in Bijlage 1 Beleidsregel de Dommert

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen, verleggen, veranderen of verharden van (uit)wegen, paden of andere (half)verhardingen;
2. het verwijderen en/of vervangen van wegen, paden of andere (half)verhardingen;
3. het graven en/of dempen van waterlopen en sloten;
4. het planten van bomen en struiken;
5. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels;
6. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
7. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

b. Het verbod onder a geldt niet voor werken en werkzaamheden :
1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
2. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. die het normale onderhoud en beheer betreffen;
4. die worden uitgevoerd in het kader van de uitvoering van het integrale plan/de uitvoering van de omgevingsvergunning voor landgoed de Dommert

c. De omgevingsvergunning, zoals genoemd onder a, wordt geweigerd indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast, tenzij er een noodzaak bestaat vanuit zwaarwegende (andere) maatschappelijke belangen en er in dat geval geen redelijke alternatieven voor handen zijn.

d. De omgevingsvergunning zoals genoemd onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
1. het betreft delen van het gebied dat is aangewezen als 'bestemming Landgoed de Dommert' die op zichzelf niet

(relevant) bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied;
2. de aantasting van de cultuurhistorische waarden, als bedoeld onder c wordt voldoende weggenomen door werken (zoals herplant van houtopstanden) die de herkenbaarheid en opzet van de oorspronkelijke structuur respecteren.

e. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit of cultuurhistorisch deskundige.

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en de bescherming van hogedruk aardgastransportleidingen en voor het transporteren van (aard)gas, met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de figuur aanduiding 'hartlijn leiding – gas 8 inch' een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig mag zijn met een diameter van maximaal 8 inch en een druk van ten hoogste 40 bar;
b. ter plaatse van de figuur aanduiding 'hartlijn leiding – gas 12 inch' een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig mag zijn met een diameter van maximaal 12 inch en een druk van ten hoogste 40 bar;

15.2 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere bestemming(en) is op gronden met de bestemming "Leiding - Gas" uitsluitend het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) toegestaan.
b. De maximum bouwhoogte van de onder a bedoelde bouwwerken bedraagt 2 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2, voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en).
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt alleen verleend onder de volgende voorwaarden:
    1. de veiligheid van de buisleiding wordt niet geschaad;
    2. het bouwen van een kwetsbaar object is niet toegestaan.
c. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wordt schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

15.4 Gebruiksregels

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

a. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen in een gebruik waardoor het gebouw moet worden aangemerkt als een kwetsbaar object;
a. het opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen; met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

15.5 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, geen bouwwerken zijnde, 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 rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
    3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk en niet zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten;
    5. het aanbrengen van verhardingen;
    6. het indrijven van voorwerpen in de grond;
    7. diepploegen;
    8. het aanleggen van waterlopen of het verruimen, vergraven of dempen van bestaande waterlopen;
    9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
b. Het in onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gasleiding 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 daardoor de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad.
d. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wordt schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

17.1.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het niet toegestaan deze gebouwen geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien.

17.1.2 Afwijken van de bouwregels

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

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

17.1.3 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.1.2 wordt uitsluitend verleend indien deze vanuit hydrologisch oogpunt acceptabel is en met inachtneming van de voorwaarden als vermeld in artikel 21.1.

17.2 Algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

17.3 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 Verordening Kwaliteit Leefomgeving beschermde bomen, betrekken burgemeester en wethouders bij de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning de als uitwerking van de Verordening Kwaliteit Leefomgeving vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

17.4 Algemene bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

17.4.1 Sloopverbod

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

17.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

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

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

17.4.3 Toepassingscriteria

a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:

1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.

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

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Algemeen gebruiksverbod

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

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

18.2 Beroep of bedrijf aan huis

18.2.1 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 m^2;
b. buitenopslag van goederen en bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar toegankelijk gebied, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan;
c. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
d. er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die geheel of grotendeels zijn gebaseerd op het ontvangen van groepen klanten, tenzij wordt voldaan aan de hierna genoemde criteria:
    1. tijdens de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 5 personen gelijktijdig toegestaan;
    2. buiten de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 2 personen gelijktijdig toegestaan;
    3. de hiervoor genoemde criteria zijn niet van toepassing binnen het stadserfgebied en het centrumgebied zoals genoemd in de Parkeernormennota 2017 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

18.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

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

a. lid 18.2.1 onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, tot een maximum van 49%;
b. lid 18.2.1, aanhef, in combinatie met artikel 1.21, voor het toestaan van een bed and breakfast.

18.3 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. 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.

18.4 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 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Overige zones

19.1.1 archeologisch onderzoeksgebied b

a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m².
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
d. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid onder b. en c. wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de regioarcheoloog.

19.1.2 Cultuurhistorische structuur

a. 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 de volgende omstandigheden beide van toepassing zijn:
    1. de werken of werkzaamheden zijn aanwezig in of zijn zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied danwel hebben een invloed die zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied;
    2. het betreft typen werken of werkzaamheden die aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Daarbij gaat het in ieder geval om:
        - het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, paden of andere (half)verhardingen;
        - het graven en/of dempen van waterlopen (met uitzondering van greppels);
        - het vellen, rooien of verwijderen van bomen en andere houtopstanden;
b. het onder a bedoelde verbod is 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 worden uitgevoerd aan/in een onderdeel van de 'cultuurhistorische structuur' dat niet bijdraagt aan de waarde van de 'cultuurhistorische structuur'.
    5. die plaatsvinden in het kader van de aanleg van de wegenstructuur (erftoegangswegen en wijkontsluitingswegen) zoals deze is opgenomen in het Masterplan Eschmarkerveld (bijlage 3 kaart wegenstructuur Eschmarkerveld)
c. 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.
d. van onevenredige aantasting als bedoeld onder c is in ieder geval sprake indien:
1. de doorsnijding van een houtsingel door een weg, pad en dergelijke meer dan 10 meter bedraagt of
2. het percentage/de breedte van gezamenlijke doorsnijdingen meer dan 25% van de lengte van het betreffende lijnelement bedraagt;

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. 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 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.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 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 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;
c. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op aangekocht voormalig openbaar groen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het aangekochte terrein grenst aan het perceel waarop het hoofdgebouw is gesitueerd en is te beschouwen als 'erf';
    2. er wordt voldaan aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van de bestemming die geldt voor het hoofdgebouw.
d. voor het bouwen van een ondergrondse voorziening voor het bergen van hemelwater in openbaar toegankelijk gebied;
e. voor het bouwen van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied, tot een maximum bouwhoogte van 2 meter;
f. voor het bouwen van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied, tot een maximum bouwhoogte van 3 meter;
g. voor het realiseren van vlaggenmasten, tot een maximum bouwhoogte van 15 meter.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Afwegingskader voor afwijkingsregels

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid 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 22 Overige regels

22.1 Parkeren

22.1.1 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.

22.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1.1:

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 wordt voorzien.

22.1.3 Beleidsregels

a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 22.1.1 en 22.1.2 wordt getoetst aan de Nota parkeernormen Enschede 2017 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
b. In afwijking van a. gelden voor de functie wonen in Boswonen Noord de onderstaande parkeernormen:

Gebruiksoppervlakte per woning	Parkeernorm Eschmarkerveld Boswonen Noord
>120 m²	1,3
80 > 120 m²	1
60 > 80 m²	0,7
40 > 60 m²	0,5
< 40 m²	0,3
(On)zelfstandige bewoning oppervlakte (geoormerkte studentenhuisvesting)	
< 40 m²	0

22.2 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 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater op eigen terrein als bedoeld onder a bedraagt 20 mm per m^2 bebouwd oppervlak;
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 mm per m2 voor het te bebouwen oppervlak dat gelijk is aan het voorheen bebouwde oppervlak;

2. tenminste 0,055 mm per m2 voor het ten opzichte van het voorheen bebouwde oppervlak aanvullend te bebouwen oppervlak.

e. de onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te wateren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;

f. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

23.1.1 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.

23.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 23.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

23.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 23.1.1 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.

23.2 Overgangsrecht gebruik

23.2.1 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.

23.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 23.2.1, 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.

23.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 23.2.1, 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.

23.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 23.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2024, gemeente Enschede

enschede.nl