Gemeente Enschede

Regels

Bestemmingsplan

Hengelosestraat 700

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Hengelosestraat 700

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **14**
Artikel 3 Groen 14
Artikel 4 Groen - Landgoedpark 15
Artikel 5 Natuur 18
Artikel 6 Wonen 20

Hoofdstuk 3 Algemene regels **22**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 8 Algemene bouwregels 23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 26
Artikel 12 Overige regels 27

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **28**
Artikel 13 Overgangsrecht 28
Artikel 14 Slotregel 29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hengelosestraat 700 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP20129-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

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

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de 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 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.

1.8 appartement:

een woning / zelfstandige wooneenheid in een woongebouw of in een ander gebouw boven een winkel of andere commerciële ruimte, dan wel in een ander gebouw boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening.

1.9 bebouwing:

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

1.10 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.

1.11 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.

1.12 bedrijf:

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

1.13 beheergebouw

een gebouw ten behoeve van opslag van materieel en materiaal, met onder meer een werkplaats, voor het onderhoud van een landgoed.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 bijgebouw:

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

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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.

1.28 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.

1.29 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 dakopbouw:

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 gebouw:

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

1.36 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).

1.37 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.

1.38 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.

1.39 huishouden:

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

1.40 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.

1.41 kamerverhuurpand:

een woning / zelfstandige 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.

1.42 kantoor:

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

1.43 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 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.

1.47 omgevingsvergunning:

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

1.48 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.49 overkapping:

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

1.50 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.51 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.

1.52 prostitutie:

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

1.53 publieksgerichte dienstverlening:

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

1.54 reguliere woning:

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

1.55 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.

1.56 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.57 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.

1.58 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 verdieping:

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

1.63 vervangende nieuwbouw:

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

1.64 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.65 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.

1.66 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.

1.67 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.

1.68 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.

1.69 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.

1.70 zendmast:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 afsand 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 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 0,055 m = .. m3 bergingsopgave.

2.17 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.18 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
c. bij deze doeleinden behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen', zijn voorzieningen voor de opwekking van zonne-energie toegestaan, met de daarbij behorende installaties, kabels en leidingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor “Groen” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het perceel met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen'

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van - zonnepanelen' bedraagt de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 meter.

Artikel 4 Groen - Landgoedpark

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Basisbestemming

a. De voor 'Groen - Landgoedpark' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van een landgoedpark met het zich daarop bevindende landhuis alsmede voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met de daarbij behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, vlonders, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De gronden zijn bovendien, uitsluitend voorzover gelegen binnen het bouwvlak, bestemd voor het wonen, mantelzorg en aan het wonen ondergeschikt medegebruik ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.
b. Op de voor Groen - Landgoedpark aangewezen gronden zijn ondergeschikt aan de hiervoor omschreven doeleinden tevens de volgende nevenactiviteiten toegestaan:
    1. extensieve recreatie;
    2. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water;
    3. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een maximum oppervlakte van 150 m^2;
    4. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten op het gebied van cultuur en educatie;
    5. ondergrondse infrastructurele voorzieningen zoals kabels en leidingen voor het vervoer van zonne-energie met uitzondering van hoogspanningsleidingen en hoge druk aardgastransportleidingen.

4.1.2 Toegestaan medegebruik ter plaatse van functieaanduidingen

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw' zijn de gronden tevens bestemd voor een beheergebouw;
b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn de gronden tevens bestemd voor een paviljoen;
c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'tennis-padelbanen' zijn de gronden tevens bestemd voor de een tennis- en een padelbaan;
d. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'zwembad', zijn de gronden tevens bestemd voor een zwembad (buitenbad) met bijbehorende bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Groen - Landgoedpark' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1;
b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen;
c. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1 sub a, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5, 4.2.7, 4.2.8 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

4.2.2 Gebouw ter plaatste van de 'specifieke bouwaanduiding met lettercode c'

a. Het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. De inhoud van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, is maximaal 3200 m^3;
c. De maximale goot- en bouwhoogten van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 8 meter en 12 meter;
d. De maximale goot- en bouwhoogten van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter;
e. De bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw, bepaald door bouw- en goothoogte en dakvorm, mag

niet worden gewijzigd;
f. Binnen het bouwvlak mag maximaal één woning, met daarin één wooneenheid aanwezig zijn;
g. In afwijking van lid 4.2.2 onder a mag een plantenkas van ten hoogste 20 m^2 worden gebouwd buiten het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogten van deze plantenkas bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter;
h. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk behoort tot het hoofdgebouw, voorzover de inhoud van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 3200 m^3;
i. Voor de hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat een uitbreiding is van het hoofdgebouw, geldt, voorzover de inhoud van het landhuis en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter zal dan 3200 m^3, de hoogtebepaling van het landhuis.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken op het perceel ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zwembad'

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zwembad' gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 50 m^2;
b. de maximum oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijn, bedraagt 160 m^2;
c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 3,5 meter.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken op het perceel ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 165m^2;
b. de maximale goot- en bouwhoogten van gebouwen bedragen respectievelijk 3,5 meter en 5 meter.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken op het perceel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw' is een beheergebouw toegestaan en gelden de volgende bepalingen:

a. de maximale oppervlakte van het beheergebouw bedraagt 185 m^2;
b. de maximale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 75 m^2;
c. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter.

4.2.6 Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het perceel ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - tennis- padelbanen'

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - tennis- padelbanen' zijn tennis- en padelbanen toegestaan met bijbehorende afscheidingen en geldt dat de maximale bouwhoogte voor panelen en hekwerken 4 meter bedraagt.

4.2.7 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. hoogte maximaal 6 meter voor palen en masten;
b. hoogte maximaal 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
c. hoogte maximaal 2,50 meter voor niet eerder genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.8 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, en 4.2.7 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m^2 bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.7, onder b, voor het verhogen van de terreinafscheiding tot een maximum van 2 meter, mits de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden worden gewaarborgd.

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

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

Tevens wordt bij de beoordeling van een verzoek om af te wijken van de bouwregels, de in bijlage van deze planregels opgenomen 'Landschapstypenkaart ' toegepast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
    1. ten hoogste 49% van het totale vloeroppervlak van de wooneenheid met bijbehorende bouwwerken in gebruik is voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met een maximum van 150 m^2;
    2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
    3. geen sprake is van detailhandel en/of horeca.
b. Het gebruik van de gronden mag niet anders zijn dan zoals aangegeven in bijlage 2.
c. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:
    1. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting;
    2. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven;
    3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

4.5 Omgevingsvergunningvoor 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:
    1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels
    2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 50 m2, het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
    5. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
    6. het leggen van drainagebuizen.
b. De onder a van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
c. De onder a van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die passen binnen het Inrichtingsplan, zoals bedoeld in bijlage 2.
d. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen en/of de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water.
c. toegangswegen tot de woningen waarvan de locaties omringd worden door de bestemming Natuur.
d. ondergrondse infrastructurele voorzieningen ten behoeve van het transport van zonne-energie.

Extensieve recreatie is toegestaan, voor zover de onder a genoemde waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

5.2 Bouwregels

Op de voor Natuur aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken gerealiseerd worden.

5.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Hoogte maximaal 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
b. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1 sub a mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 5.2.1 onder a tot een hoogte van 2 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

a. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
    1. het gebruik van de gronden anders dan zoals aangegeven in bijlage 2.
    2. het open stellen van het landgoed met minder dan 600 meter aan voetpaden.

5.5 Omgevingsvergnningvoor het uitvoeren van werken, 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:
    1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels
    2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 50 m2,
    5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
    6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
    7. het leggen van drainagebuizen.

b. De onder a van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
c. De onder a van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die passen binnen het Inrichtingsplan, zoals bedoeld in bijlage 2, waaronder de aanleg van ondergrondse infrastructurele voorzieningen ten behoeve van het transport van zonne-energie.
d. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen en/of de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd;
b. Woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

6.2.2 Hoofdgebouw ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding met lettercode a'

a. Binnen het bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
b. De inhoud van het hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken is maximaal 1730m³;
c. De maximale goot- en bouwhoogten van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 6 meter en 10 meter.
d. Binnen het bouwvlak mag maximaal één woning, met daarin één wooneenheid aanwezig zijn.
e. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

6.2.3 Hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding met lettercode b'

a. Het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
b. De inhoud van het hoofdgebouw is maximaal 750 m³;
c. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken is maximaal 100 m^2,
d. De maximale goot- en bouwhoogten van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 6 meter en 10 meter.
e. De maximale goot- en bouwhoogten van de bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter.
f. Binnen het bouwvlak mag maximaal één woning, met daarin één wooneenheid aanwezig zijn.
g. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk behoort tot het hoofdgebouw, voorzover de inhoud van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 750 m^3.
h. Voor de hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat een uitbreiding is van het hoofdgebouw, geldt, voorzover de inhoud van het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter zal zijn dan 750 m^3, de hoogtebepaling van het hoofdgebouw.

6.2.4 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.

6.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
   1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;

      bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1en leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
   2. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
   3. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
   1. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting;
   2. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven;
   3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen conform het in bijlage 2 en 3 opgenomen inrichtingsplan met bijbehorende toelichting, teneinde te komen tot de aanleg van natuur, op de gronden met de bestemmingen Groen, Groen - Landgoedpark en Natuur;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 van de regels opgenomen inrichtingsplan met bijbehorende toelichting in bijlage 3, teneinde te komen tot de aanleg van natuur.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. lid 6.3, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
b. lid 6.3, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Onderkelderen van gebouwen

8.1.1 Bouwregels

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

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

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1:
    1. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
    2. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw;
    3. voor het onderkelderen van gebouwen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van parkeren op eigen terrein, indien dit uit een oogpunt van functionaliteit en veiligheid noodzakelijk is.
b. De onder a genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
    1. geen sprake is van een permanente verlaging of verhoging van de grondwaterstand;
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
        - het woon- en leefklimaat;
        - het straat- en bebouwingsbeeld;
        - de sociale veiligheid;
        - de milieusituatie;
        - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

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

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

9.2 Verbod verkoop en opslag consumentenvuurwerk

a. Het is verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zones

10.1.1 archeologisch onderzoeksgebied a

a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken en/of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
    1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

10.1.2 archeologisch onderzoeksgebied b

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%;
b. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
d. voor de bouw van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen.

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren en laden en lossen

a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's overeenkomstig de parkeerkencijfers van het CROW in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

12.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de oppervlakte van het bouwwerk 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 (het landgoed), in, op, aan of onder de bouwwerken,dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bouwwerken behoort.
c. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 55 mm per m^2 bebouwd oppervlak.
d. de onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te wateren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;
e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hengelosestraat 700".

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2024, gemeente Enschede

enschede.nl